

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Birkagatan 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 33:3	2011	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

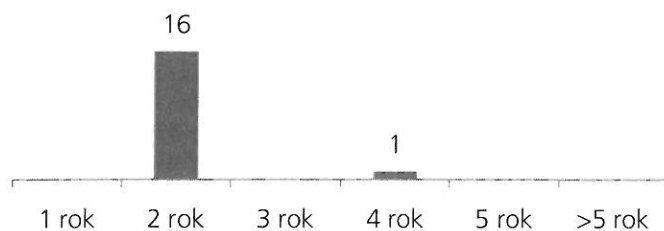
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 072 kvadratmeter, varav 1 013 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 59 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter och 1 föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förrådsuthyrning	10 kvm	2012-07-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstuga	
Cykelrum	
Hobbyrum	
Pingisrum	Fritidslokal för alla boende
Styrelserum	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ombyggnad cykelrum	2012	
Inköp och installation av tvättmaskiner och torktumlare	2012	
Ommålning av tvättstuga	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av kopplingar på vattenrör i källaren	2013	En koppling har sprungit läck och en översyn visar att de gamla kopplingarna behöver bytas
Målning av fönster utvändigt	2014	Beräknad livslängd efter ommålning 6-10 år
Ev byte av vissa fönster	2015	Först ska en genomgång av ventilation göras då den kan påverka drag från fönster och balkongdörrar
Byte av avloppsstammar och vattenledningssystem källarplan och bottenplatta	2017	Enligt underhållsplan
Byte av yttertak inklusive plåtdetaljer	2017	Bör utföras om cirka 4-7 år räknat från 2013 efter bedömning av byggrådgivare

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Snöröjning, flisning och saltning på gångbana	Svensk Markservice AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 17 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Göransson	Ordförande	F.d. vice ordförande, tog över som ordförande efter David Almlöf 2012-11-01
Åsa Rönnerman	Vice ordförande	Valdes till vice ordförande 2012-11-01
Tobias Axelsson	Ledamot	Avgick vid stämman 2012-06-07
Kristine Larsson	Ledamot	Valdes in efter Henrik Bengtsson vid extra stämma 2012-10-24
Henrik Bengtsson	Ledamot	Avgick vid extra stämma 2012-10-24
David Almlöf	Ledamot	Avgick som ordförande 2012-11-01
Henrik Vretman	Ledamot	Kassör
Maria Frödin	Ledamot	Avgick vid stämman 2012-06-07

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lotta Kamperin	Ordinarie Extern	Kamperins Redovisningsbyrå
----------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Matilda Björstedt	Sammanställande
Karin Flodin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2012-10-24. Se under "Övrig information".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen förvärvade Torp 33:3 den 4 februari 2012 för en summa av 21,5 MSEK.

Enligt avtal med den tidigare fastighetsägaren gjordes avdrag på köpeskillingen med 240 000 SEK, pengar som skulle avsättas till renovering av två badrum som utlovats av före fastighetsägaren innan föreningen köpte huset. Dessa renoveringar utfördes i augusti 2012.

Avtal tecknades med SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB vad gäller teknisk och ekonomisk förvaltning.

Samarbete med IL recycling inleddes för återvinning av avfall. Då föreningen ansvarar för gångbanan nedanför fastigheten ska den hållas fri från snö och is samt flisas. Detta är ett tungt arbete att klara själv för föreningen, därför har avtal ingåtts med Svensk Markservice som utför underhållet under vinterperioden.

Försäljning av två lägenheter genomfördes för sammanlagt 2,8 MSEK.

I september genomfördes planerligt en garantibesiktning på fönster och fasadbleck (sitter mellan fasad och förrådsbyggnadernas tak), efter tidigare fastighetsägarens renovering med byte av en del fönster och montering av fasadbleck under våren 2011. Två anmärkningar noterades: vissa fönster tar i karmen när man öppnar och stänger och mjukfog saknas för två av blecken. Anmärkningarna kommer att åtgärdas av byggherren.

Sonering av möjligheten till ombyggnad av vinden utreddes men en ombyggnad är inte möjligt enligt förhandsbesked från Stadsbyggnadskontoret.

Stämman tog 2012-06-07 beslut om att föreningen ska inrätta ett övernattningsrum i källaren. Förberedelser har gjorts men arbetet har avstannat då nytt läge har uppstått, dels efter uppsägning 2012-07-31 från extern hyresgäst av källarlokal, och dels efter förfrågan från medlem i föreningen, om att hyra lokal för affärsverksamhet. Denna förhandling pågår och det är i dagsläget oklart vilken av källarlocalerna som kan bli aktuell.

I källaren har cykelrummet utvidgats, tvättstugan har målats om och nya tvättmaskiner samt torktumlare har installerats. Ett styrelserum är inrättat, ligger bredvid tvättstugan, och har målats om.

Styrelsen har verkat för förbättrade parkeringsmöjligheter längs gatan. Trafikkontoret upphävde på styrelsens uppmaning P-förbudet utanför Birkagatan 16 A, fyra bilar kan nu parkera där. Föreningen har en egen parkering för två bilar och styrelsen har delat ut P-tillstånd för dessa till medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Två överlåtelser har ägt rum första kvartalet 2013.

Belysning med rörelsedetektorer har installerats i källargången och cykelrummet samt korttidsbelysning i gångarna vid själva källarförråden. Dessutom har en utomhusbelysning monterats ovanför källardörren på gaveln, med rörelsedetektor. Tanken var att också sätta galler för källarfönstren för att avskräcka för inbrott. Dock bedömer styrelsen att det räcker med att täcka för källarfönstren med en film som gör att man inte kan se in i källaren. Åtgärderna är tänkta för att göra källaren trygg att vistas i.

Efter att en koppling sprungit läck på rör i källaren tog styrelsen beslut om att en översyn skulle göras, arbetet med att byta ut gamla kopplingar utförs under våren 2013.

Mårtensson & Håkanson AB, byggrådgivare, har knutits till kommande omläggning av tak, byte av fönster och vissa plåtarbeten på taket, för att få en professionell statusbedömning. Efter en första besiktning av taket är bedömningen att läget inte är akut.

Styrelsen har bett kommunen att åtgärda bristande dränering på tomten som föreningen arrenderar. Skötseln av nedre gångbanan försvaras av allt vatten. Kommunen har inte tagit beslut i frågan.

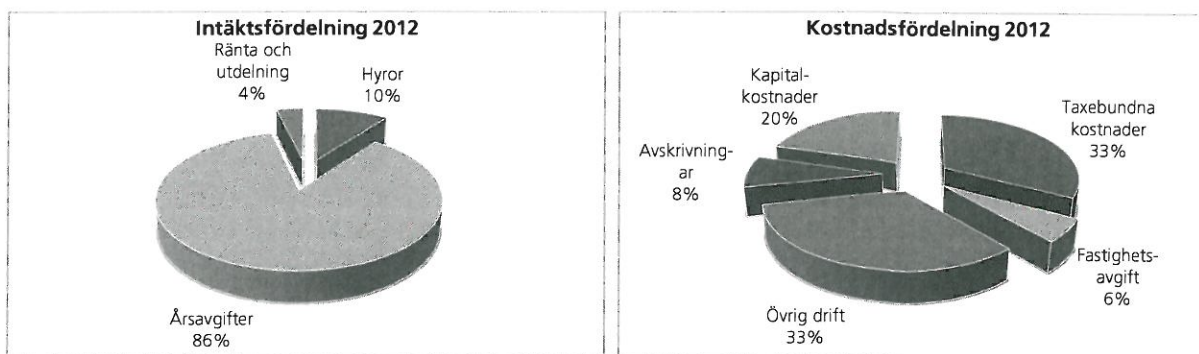
Övrig information

Extra stämma hölls 2012-10-24 av följande anledningar: En styrelseledamots avgång och inval av efterträdare. Motion till ordinarie stämma om retroaktivt arvode för sittande styrelse under ombildningstiden drogs tillbaka. Stämmobeslut om utredning av etage på vinden upphävdes samt beslutade extra stämman om val av annan extern revisor än den som valdes på ordinarie stämman.

Föreningsstämman för 2013 kommer att hållas 3 juni.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 013 kvm bostäder och 59 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719
Hyror/kvm hyresrättsyta	413
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 514
Elkostnad/kvm totalyta	24
Värmekostnad/kvm totalyta	170
Vattenkostnad/kvm totalyta	37
Kapitalkostnader/kvm totalyta	155

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 780
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 511
summa ansamlad förlust	-189 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-189 291
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. Då föreningen är nyombildad finns inga jämförelsetal från tidigare år.

RESULTATRÄKNING **2012**
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	640 454
Övriga rörelseintäkter		30
		<u>640 484</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2	
Fastighetskostnader		-45 783
Reparationer		-4 218
Taxebundna kostnader		-265 195
Övriga driftskostnader		-74 219
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-46 992
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-145 155
Personalkostnader		-5 994
Avskrivningar		-64 648
		<u>-652 204</u>

RÖRELSERESULTAT **-11 720**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		24 496
Räntekostnader		-166 556
		<u>-142 060</u>

ÅRETS RESULTAT **-153 780**

BALANSRÄKNING		2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	22 132 251
		<u>22 132 251</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 132 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		816
Förutbetalda kostnader	Not 4	28 039
		<u>28 855</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		2 387 744
SBC klientmedel i SHB		186 633
		<u>2 574 377</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 603 232
SUMMA TILLGÅNGAR		24 735 483

BALANSRÄKNING **2012-12-31**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 5	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser		20 435 828
Upplåtelseavgifter		664 830
Fond för yttre underhåll	Not 6	35 511
		21 136 169
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust		-35 511
Årets resultat		-153 780
		-189 291
SUMMA EGET KAPITAL		20 946 878
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 7	3 597 861
		3 597 861
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder		59 451
Skatteskulder		24 535
Upplupna kostnader	Not 8	70 631
Förutbetalda avgifter och hyror		36 127
		190 744
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 735 483
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	9 300 000
Ansvarsförbindelser		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 tillämpas.

	2012
AVSKRIVNINGAR	
Byggnader	0,3%
Fastighetsförbättringar	0,3%
Tvättstuga	20%

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

Not 1	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR	
Årsavgifter	573 124
Hysesintäkter	67 331
	640 454

Not 2	
RÖRELSENS KOSTNADER	
Fastighetskostnader	
Fastighetsskötsel, entreprenad	25 350
Fastighetsskötsel enl beställn	9 090
Snöröjning/sandning	588
Gemensamma utrymmen	644
Gård	750
Förbrukningsmateriel	7 438
Brandskydd	1 704
Fordon	219
	45 783

Reparationer	
VVS	4 218
	4 218

Taxebundna kostnader	
El	25 775
Värme	181 880
Vatten	39 510
Sophämtning/renhållning	18 030
	265 195

Övriga driftskostnader	
Försäkring	9 022
Tomträttsavgäld	49 793
Kabel-TV	15 404
	74 219

Fastighetsskatt/Kommunal avgift **46 992**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	6 000
Fritids och Trivselkostnader	590
Förvaltningsarvode	66 871
Förvaltningsarvoden övriga	1 828
Administration	2 533
Korttidsinventarier	3 146
Konsultarvode	64 188
	<hr/>
	145 155

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	5 994
	<hr/>
	5 994

Avskrivningar

Byggnad	54 731
Förbättringar	9 917
	<hr/>
	64 648

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **652 204**

Not 3 **2012-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	22 196 899
Utgående anskaffningsvärde	22 196 899

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Årets avskrivningar enligt plan	-64 648
Utgående avskrivning enligt plan	-64 648

Planenligt restvärde vid årets slut **22 132 251**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 451 000
Taxeringsvärde mark	4 386 000
	<hr/>
	11 837 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	11 704 000
Lokaler	133 000
	<hr/>
	11 837 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	
Försäkring	10 134
Kabeltv	4 325
Tomträttsavgäld	13 580
	28 039

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	20 435 828	20 435 828	0	0
Upplåtelseavgifter	664 830	664 830	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	35 511	35 511	0	0
Summa bundet eget kapital	21 136 169	21 136 169	0	0
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-35 511	-35 511	0	0
Årets resultat	-153 780	-153 780	0	0
Summa ansamlad förlust	-189 291	-189 291	0	0
Summa eget kapital	20 946 878	20 946 878	0	0

Not 6	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	
Vid årets början	0
Reservering enligt stadgar	35 511
Reservering enligt stämmobeslut	0
lanspråktagande enligt stadgar	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0
Vid årets slut	35 511

Not 7	Räntesats	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Swedbank	4,000 %	697 861	2013-12-30
Swedbank Hypotek	2,900 %	725 000	2016-11-25
Swedbank Hypotek	3,070 %	1 450 000	2014-11-25
Swedbank Hypotek	2,610 %	725 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		3 597 861	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	
		3 597 861	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 597 861 Kr.

Not 8

2012-12-31

UPPLUPNA KOSTNADER

El	4 407
Värme	35 089
Vatten	3 488
Sophämtning	978
Revisionskostnader	6 000
Arvoden	5 994
Låneräntor	14 675
	<hr/>
	70 631

GÖTEBORG den 24/5 2013



Eva Göransson
Ordförande



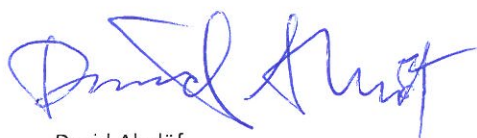
Åsa Rönnerman
Vice ordförande



Kristine Larsson
Ledamot



Henrik Vretman
Ledamot



David Almlöf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2013



Lotta Kamperin
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Birkag 16
Org 769620-5959

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Birkag 16 för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2012.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alingsås 2013-05-30



Lotta Kamperin
Redovisningskonsult

Av föreningen vald revisor