

ÅRSREDOVISNING 2012
Brf Biskopsgården nr 1

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 20 maj 2013 kl. 18:30

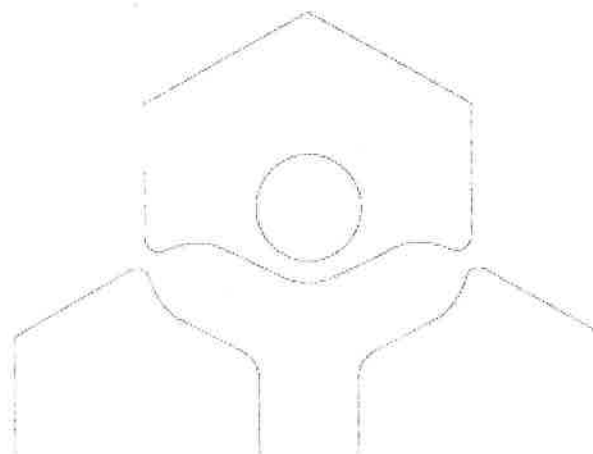
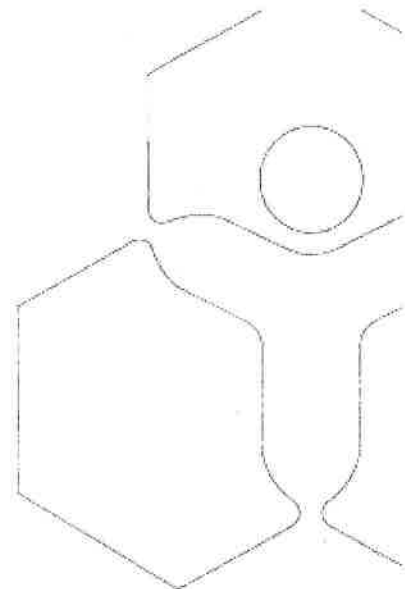
Lokal: Regnvädersgatan 1

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Val av ombud och suppleant till Biskopsgårdens värmeförening
18. Stadgeenligt inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

Göteborg den 2 maj 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 1

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 1956-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 1997-05-28 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BISKOPSGÅRDEN 35:1	1958	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

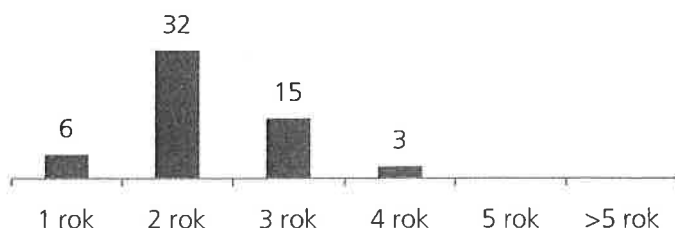
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 766 kvadratmeter, varav 3 203 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 563 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Manuel Goncalves, Berit Josefsson och Axel Hynsjö

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emir Jakupovic	Ordinarie Intern
Kenneth Bryngelsson	Suppleant Intern

Valberedning

Mehmedalija Kahvedzic	Sammankallande
-----------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Radonmätning genomförd under våren 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Förbättring av ventilation genom att göra en ventilationsöppning i toalettdörren. Detta måste göras i alla lägenheter. Styrelsen tar fram offerter från olika företag för att jämföra priser och resultat.

Ny OVK besiktning

Föreningen planerar undersöka/inspektera: takfotsplåt/fotrännor, takluckor, skorstensplåt, byte av tegelbalkar ca 2-3 entréer, tegelbalk fönsteröppningar. Efter undersökning tar styrelsen ställning om vad som skall göras under 2013.

Övrig information

Nyttillkomna medlemmar i föreningen:

Lgh nr 24 Martinsson Jonas

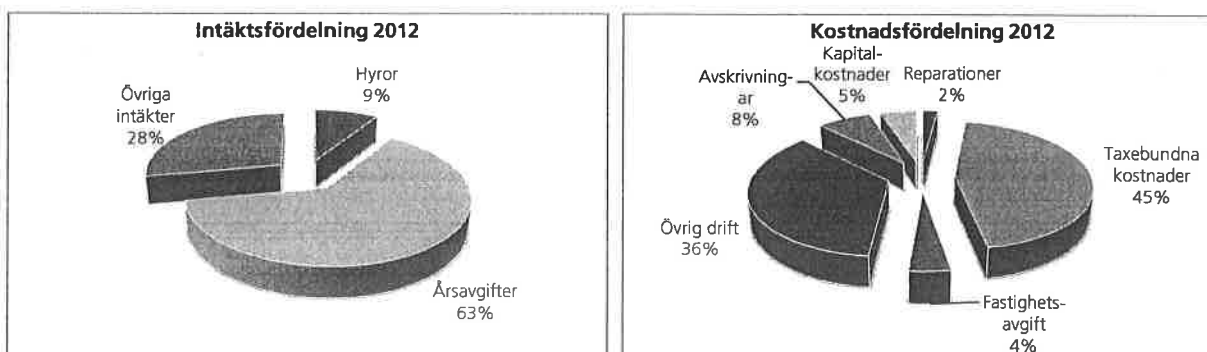
Lgh nr 29 Karlsson Anna

Lgh nr 50 Olsson Eva

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-07-01 med 9 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 203 kvm bostäder och 563 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	348	333	337	333
Hyror/kvm hyresrättsyta	116	105	114	114
Lån/kvm bostadsrättsyta	690	697	910	920
Elkostnad/kvm totalyta	18	11	12	12
Värmekostnad/kvm totalyta	152	146	133	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	16	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	22	21	17	29

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

146 392

balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll

1 215 723

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-49 206

summa balanserat resultat/ansamlad förlust

1 312 909

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll

-500 000

att i ny räkning överförs

812 909

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 268 402	1 214 252
Övriga rörelseintäkter		496 204	504 384
		1 764 606	1 718 636
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-187 678	-205 972
Reparationer		-32 271	-99 036
Taxebundna kostnader		-734 511	-685 902
Övriga driftskostnader		-166 608	-194 465
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-67 684	-72 808
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-121 408	-156 814
Personalkostnader		-110 161	-106 840
Avskrivningar		-121 458	-121 458
		-1 541 779	-1 643 296
RÖRELSERESULTAT		222 827	75 340
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 856	6 995
Räntekostnader		-84 291	-78 058
		-76 435	-71 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		146 392	4 277
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	14 059
		0	14 059
ÅRETS RESULTAT		146 392	18 336

	2012-12-31	2011-12-31
BALANSRÄKNING		
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	3 819 715	3 928 796
Maskiner och inventarier	12 377	24 753
	<u>3 832 092</u>	<u>3 953 550</u>
	3 832 092	3 953 550
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	20	4 748
Skattefordringar	8 174	3 050
Övriga fordringar	15 503	14 869
Förutbetalda kostnader	53 605	47 010
	<u>77 302</u>	<u>69 677</u>
	77 302	69 677
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 460 029	1 049 041
	<u>1 460 029</u>	<u>1 049 041</u>
	1 460 029	1 049 041
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 537 331	1 118 718
SUMMA TILLGÅNGAR	5 369 422	5 072 268

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		141 440	141 440
Reservfond		144 746	144 746
Upplåtelseavgifter		147 160	147 160
Fond för yttre underhåll	Not 7	906 715	857 509
		1 340 061	1 290 855
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 166 516	1 197 386
Årets resultat		146 392	18 336
		1 312 909	1 215 722
SUMMA EGET KAPITAL		2 652 970	2 506 578
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 186 816	2 209 536
		2 186 816	2 209 536
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	22 720	22 720
Leverantörsskulder		203 012	108 734
Övriga kortfristiga skulder		47 977	43 967
Upplupna kostnader	Not 9	118 296	37 494
Förutbetalda avgifter och hyror		137 631	143 239
		529 636	356 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 369 422	5 072 268
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	3 618 100	3 618 100
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 tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %	1,5 %
Elanläggning	2 %	2 %
Port/säkerhetsdörr	1,5 %	1,5 %
Stambyte	2 %	2 %
Inventarier	20 %	20 %

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 114 091	1 066 164
Hysesintäkter	154 311	148 088
	1 268 402	1 214 252

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	159 000	159 750
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 830	4 765
Snöröjning/sandning	15 750	15 375
Myndighetstillsyn	0	20 625
Gård	1 210	742
Serviceavtal	831	3 923
Förbrukningsmateriel	57	792
	187 678	205 972

Reparationer		
Tvättstuga	0	28 318
Lås	816	0
VVS	9 716	54 524
Ventilation	19 965	0
Elinstallationer	1 774	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 895
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 299
	32 271	99 036

Taxebundna kostnader		
El	66 062	42 535
Värme	571 167	547 960
Vatten	66 879	64 571
Sophämtning/renhållning	30 403	30 836
	734 511	685 902

Not 2 fortsättning	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 888	35 826
Tomträttsavgäld	58 420	58 420
Samfällighetsavgift	0	32 195
Kabel-TV	69 300	68 024
	166 608	194 465
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 684	72 808
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	288	0
Tele och datakommunikation	2 644	2 579
Inkassering avgift/hyra	1 800	0
Föreningskostnader	2 494	5 051
Styrelseomkostnader	3 130	3 250
Förvaltningsarvode	94 470	94 008
Förvaltningsarvoden övriga	8 250	45 839
Administration	2 307	437
Konsultarvode	375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 650
	121 408	156 814
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	87 800	85 100
Sociala kostnader	22 361	21 740
	110 161	106 840
Avskrivningar		
Byggnad	35 478	35 478
Förbättringar	73 604	73 604
Inventarier	12 377	12 377
	121 458	121 458
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 541 779	1 643 296

	2012-12-31	2011-12-31
Not 3		
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 012 099	7 012 099
Utgående anskaffningsvärde	7 012 099	7 012 099
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 083 303	-2 974 221
Årets avskrivningar enligt plan	-109 082	-109 082
Utgående avskrivning enligt plan	-3 192 384	-3 083 303
Planenligt restvärde vid årets slut	3 819 715	3 928 796
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 243 000	12 243 000
Taxeringsvärde mark	4 159 000	4 159 000
	16 402 000	16 402 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	15 202 000	15 202 000
Lokaler	1 200 000	1 200 000
	16 402 000	16 402 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
	2012-12-31	2011-12-31
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	152 420	152 420
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	152 420	152 420
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-127 666	-115 289
Årets avskrivningar enligt plan	-12 377	-12 377
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-140 043	-127 666
Redovisat restvärde vid årets slut	12 376	24 753
	2012-12-31	2011-12-31
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Tomträttsavgäld	14 605	14 605
Anticimex	4 156	0
Kabel-TV	17 839	17 325
Fastighetsförsäkring	17 005	15 080
	53 605	47 010

**Not 6
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	141 440	0	0	141 440
Reservfond	144 746	0	0	144 746
Upplåtelseavgifter	147 160	0	0	147 160
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	906 715	49 206	0	857 509
Summa bundet eget kapital	1 340 061	49 206	0	1 290 855
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 166 516	-49 206	18 336	1 197 386
Årets resultat	146 392	146 392	-18 336	18 336
Summa fritt eget kapital	1 312 909	97 186	0	1 215 722
Summa eget kapital	2 652 970	146 392	0	2 506 578

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	857 509	808 303
Reservering enligt stadgar	49 206	49 206
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	906 715	857 509

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,900 %	545 083	550 687	2099-12-31
Stadshypotek	2,900 %	1 664 453	1 681 569	2099-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		2 209 536	2 232 256	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 720	-22 720	
		2 186 816	2 209 536	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 936 896 Kr.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	15 001	3 988
Vatten	15 711	15 559
Sophämtning	6 633	6 358
Ränta	355	534
Samfällighet	0	11 055
Värme	80 596	0
	118 296	37 494


GÖTEBORG den 25/4 2013



Elin Claesson
Ledamot



Manuel Goncalves
Ledamot



Fidosa Husidic
Ledamot



Berit Josefsson
Ledamot



Kent Klarin
Ledamot



Abdus Salam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2013

Emir Jakupovic
Intern revisor



Revisionsberättelse

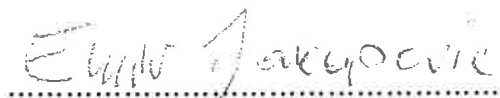
Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 1

Undertecknad, utsedd att granska föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för året 2012-01-01 - 2012-12-31, avger följande berättelse:

Jag har tagit del av protokoll från styrelsens sammanträden samt av räkenskaperna vilka överensstämmer med givna allegat.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisningen, därför tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2013-04-23



Emir Jakupovic

Av föreningen utsedd revisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 162 000	1 114 091	1 066 000
Hyror lokaler	75 000	65 501	60 600
Hyror parkering	18 000	16 210	16 500
Hyror garage	72 000	72 600	72 600
Kallvattenintäkter	4 000	4 299	0
Värmeintäkter	490 000	490 555	495 000
Överlåtelse/pantsättning	0	428	10 000
Öresutjämning	0	-23	0
Övriga intäkter	0	945	0
	1 821 000	1 764 606	1 720 700
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-162 000	-159 000	-150 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-5 000	-10 830	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-15 750	-20 000
Myndighetstillsyn	0	0	-4 000
Gård	0	-1 210	0
Serviceavtal	0	-831	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-57	-1 000
	-178 000	-187 678	-180 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	0
Tvättstuga	0	0	-35 000
Lås	0	-816	0
VVS	0	-9 716	0
Ventilation	0	-19 965	0
Elinstallationer	0	-1 774	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-15 000
	-100 000	-32 271	-60 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-66 062	-40 000
Värme	-600 000	-571 167	-600 000
Vatten	-60 000	-66 879	-60 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-30 403	-30 000
	-731 000	-734 511	-730 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-38 888	-62 000
Tomträttsavgäld	-59 000	-58 420	-70 000
Samfällighetsavgift	0	0	-10 000
Kabel-TV	-70 000	-69 300	-65 000
	-171 000	-166 608	-207 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg	-73 000	-72 808	-73 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	5 124	0
	-73 000	-67 684	-73 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-288	0
Tele och datakommunikation	-3 000	-2 644	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Föreningskostnader	-4 000	-2 494	-4 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 130	0
Förvaltningsarvode	-96 000	-94 470	-100 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-8 250	-23 700
Administration	-5 000	-2 307	-5 000
Konsultarvode	0	-375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 650	-6 000
	-126 000	-121 408	-141 700

Personalkostnader

Styrelsearvode	-86 000	-85 800	-88 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-22 361	-28 000
	-116 000	-110 161	-118 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-35 500	-35 478	-35 000
Förbättringar	-73 000	-73 604	-73 000
Inventarier	-13 000	-12 377	-13 000
	-121 500	-121 458	-121 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 616 500 -1 541 779 -1 630 700

RÖRELSERESULTAT

204 500 222 827 90 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	5 000	7 700	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	134	0
Låneräntor	-85 000	-84 291	-90 000
	-80 000	-76 435	-90 000

RESULTAT

124 500 146 392 0

Motion om tvättider på söndagar

Insänt av Anna Karlsson
Lgh nr 29, uppgång 20.
2013-03-25

Då många jobbar under veckodagarna och därför har svårt att hinna hem i tid för att starta tvätten inom den timmen man har på sig (då tvättiden som börjar klockan 16:00 blir fri att överta redan kl 17:00) blir lördagen den enda möjliga dagen att tvätta. Detta leder till att lördagspassen ibland är upptagna flera veckor i förväg.

Om vi tillåter tvätt även på söndagar kommer det att dubbla mängden tvättider för dem som inte kan tvätta på vardagar. Det gör i sin tur att de personerna får större frihet och inte måste stanna hemma en lördag bara för att det är deras enda möjlighet att hinna tvätta.

Att tillåta tvättider på söndagar kommer även att öka värdet på lägenheterna i huset eftersom det är mycket mer attraktivt för en köpare att välja en lägenhet i den här bostadsrättsföreningen om det finns gott om tvättider.

Jag föreslår därför:

att användning av tvättstugan på söndagar skall tillåtas.

Svar till Anna Karlsson och hennes motion om att få tvätta på söndagar

Svar: liknande motioner har kommit in tidigare år. Styrelsen vill att stämman fattar beslutet att avslå motionen.

MOTION till Årsstämman 2013

Det skulle vara jättebra om vi kunde installera utomhusbelysning på nordsidan längs med byggnaden, energisnåla men tillräckligt starka lampor med upp till 5 meters mellanrum. Det är mycket mörkt där, men belysning skulle göra byggnaden och området säkrare, trevligare och attraktivare när det är mörkt.

Många fastigheter har sådan belysning. Man känner sig tryggare då. Hoppas vi kan titta på detta.

Kenneth B.

Mvh Kenneth Bryngelsson, Regnvädersgatan 22, tel: 0707-96 24 20.

Kenneth Bryngelsson
Regnvädersgatan 22
SE-418 32 Göteborg, Sweden
031-539991; 070-796 24 20
kenneth.bryngelsson@gmail.com *comhem.se*

Svar till motion av Kenneth Bryngelsson

Styrelsen beslutar att ta kontakt med el-firmor om offerter för att utreda om det går att förbättra armaturen i belysningen över ytterdörrarna.