

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 1

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 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

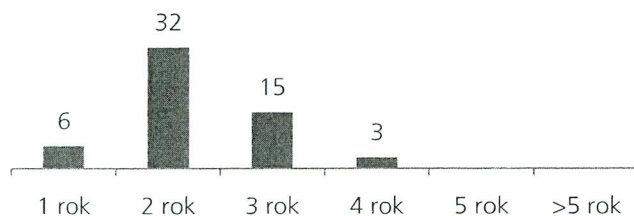
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 793 m², varav 3 203 m² utgör lägenhetsyta och 590 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ta i Furu i Göteborg HB	33 m ²	Uthyrd 1 år i taget.
Gemensamhetslokal	27 m ²	Outhyrd
Lagerlokal	141 m ²	Tillsvidare
Lagerlokal	53 m ²	Tillsvidare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya dörrar till tvättstuga	2011	2 st nya dörrar
Elinstallation med automatiska rörelsedetektorer	2010	Alla uppgångar och tvättstugor.
Målning av trappuppgångar	2009	
Målning av balkonger	2009	
Målning av garage fasad	2009	
Dräneringsarbeten gaveln nr 12	2009	
Nya balkonger	2008	
Renovering av tvättstugor	2005	
Rörstambyte	2004 - 2005	Infodring av stammar
Ventilationskanal Uppg 26	2003	
Lägenhetsdörrar	2001	
Nytt gårdsbjälklag	1998	
Omläggning av tak	1997	
Renovering av balkonger	1994	
Entrédörrar	1993	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 56 st.

Medlemslokaler: 0 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Fidosa Husidic	Ledamot
Elin Claesson	Ledamot
Axel Hynsjö	Ledamot
Kent Klarin	Ledamot
Manuel de Abreu Goncalves	Ledamot
Berit Josefsson	Ledamot
Agneta Sandh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kent Klarin, Fidosa Husidic, Elin Claesson och Agneta Sandh.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Imre Vörös

Ordinarie Intern

Valberedning

Mehmedalija Kahvedzic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ventilationsöppning i toalettdörren gjord i alla lägenheter.

OVK besiktning ej godkänd under år 2013. Arbetet pågår för att OVK skall bli godkänd.

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 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Bergvärme till huset planeras vara klart i januari 2014.

Avtal med Göteborgs Energi avseende Drift och Underhåll.

Injustering av nya termostater för att ha koll på jämnare innetemperatur i lägenheter.

Ta fram en offert på injustering inkl byte av element och eventuellt byte av värmerör.

Radonmätning skall göras under mars-april 2014.

Övrig information

Nyttillkomna medlemmar i föreningen

Lgh nr 18 Landin Nils

Lgh nr 23 Hyrenius Alicia

Lgh nr 24 Almqvist Jonas

Lgh nr 25 Jensen Niklas

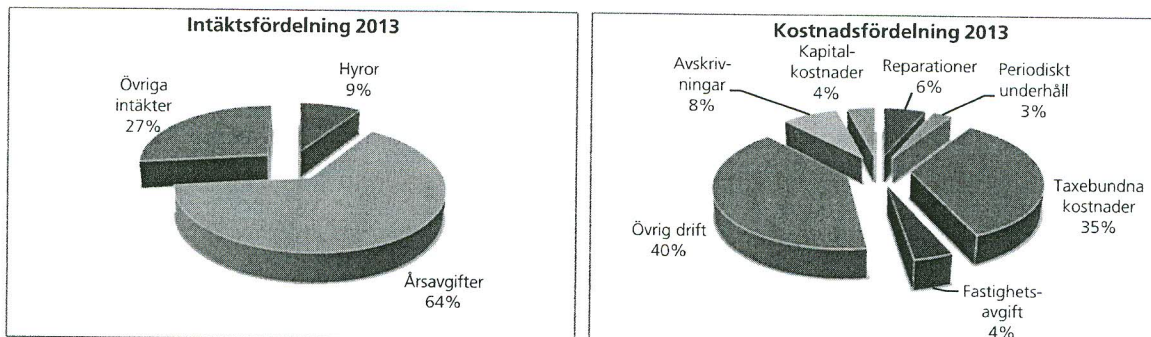
Lgh nr 33 Koivisto Urpo

Lgh nr 39 Nabakka Hilda

Lgh nr 46 Salmela Järvinen Raija

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 203 m² bostäder och 590 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	363	348	333	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	133	116	105	114
Lån/m ² bostadsrättsyta	683	690	697	910
Elkostnad/m ² totalyta	15	18	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	90	152	146	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	22	21	17

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	334 679
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	812 909
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 345
summa balanserat resultat	1 093 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	-41 933
att i ny räkning överförs	1 051 310

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 325 030	1 268 402
Övriga rörelseintäkter		491 136	496 204
		1 816 166	1 764 606
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-183 109	-187 678
Reparationer		-92 385	-32 271
Periodiskt underhåll		-41 933	0
Taxebundna kostnader		-511 296	-734 511
Övriga driftskostnader		-173 261	-166 608
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-62 129	-67 684
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-129 507	-121 408
Personalkostnader		-112 329	-110 161
Avskrivningar		-121 458	-121 458
		-1 427 407	-1 541 779
RÖRELSERESULTAT		388 759	222 827
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 031	7 856
Räntekostnader		-61 112	-84 291
		-54 081	-76 435
ÅRETS RESULTAT		334 679	146 392

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 3 710 633	3 819 715
Maskiner och inventarier	Not 4 0	12 377
	3 710 633	3 832 092
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 710 633	3 832 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 607	20
Skattefordringar	18 853	8 174
Övriga fordringar	15 169	15 503
Förutbetalda kostnader	Not 5 244 944	53 605
	281 573	77 302
KASSA OCH BANK		
Bankkonto Swedbank	1 107	0
SBC klientmedel i SHB	1 488 735	1 460 029
	1 489 841	1 460 029
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 771 414	1 537 331
SUMMA TILLGÅNGAR	5 482 048	5 369 422

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	1 461 060	906 715
		1 894 406	1 340 061
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		758 564	1 166 516
Årets resultat		334 679	146 392
		1 093 242	1 312 909
SUMMA EGET KAPITAL		2 987 649	2 652 970
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 164 096	2 186 816
		2 164 096	2 186 816
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	22 720	22 720
Leverantörsskulder		217 041	203 012
Övriga kortfristiga skulder		48 748	47 977
Upplupna kostnader	Not 9	36 989	118 296
Förutbetalda avgifter och hyror		4 805	137 631
		330 303	529 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 482 048	5 369 422
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).

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.

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.

	2013	2012
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	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 162 049	1 114 091
Hyresintäkter	162 981	154 311
	1 325 030	1 268 402

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	159 000	159 000
Fastighetsskötsel beställning	2 035	10 830
Snöröjning/sandning	11 625	15 750
Myndighetstillsyn	4 050	0
Gård	600	1 210
Serviceavtal	5 019	831
Förbrukningsmateriel	780	57
	183 109	187 678

Reparationer		
Tvättstuga	11 718	0
Lås	8 525	816
VVS	2 490	9 716
Värmeanläggning/undercentral	9 940	0
Ventilation	0	19 965
Elinstallationer	56 587	1 774
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 125	0
	92 385	32 271

Periodiskt underhåll		
Ventilation	41 933	0
	41 933	0

Not 2, fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	56 968	66 062
Värme	340 715	571 167
Vatten	77 855	66 879
Sophämtning/renhållning	35 758	30 403
	511 296	734 511
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 477	38 888
Tomträttsavgäld	58 420	58 420
Kabel-TV	71 364	69 300
	173 261	166 608
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 129	67 684
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 302	288
Tele och datakommunikation	2 654	2 644
Inkassering avgift/hyra	3 600	1 800
Föreningskostnader	8 401	2 494
Styrelseomkostnader	4 160	3 130
Förvaltningsarvode	96 424	94 470
Förvaltningsarvoden övriga	0	8 250
Administration	2 822	2 307
Korttidsinventarier	3 494	0
Konsultarvode	0	375
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 650
	129 507	121 408
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	88 900	87 800
Sociala kostnader	23 429	22 361
	112 329	110 161
Avskrivningar		
Byggnad	35 478	35 478
Förbättringar	73 604	73 604
Inventarier	12 377	12 377
	121 458	121 458
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 427 407	1 541 779

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
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	-3 192 384	-3 083 303
Årets avskrivningar enligt plan	-109 082	-109 082
Utgående avskrivning enligt plan	-3 301 466	-3 192 384
Planenligt restvärde vid årets slut	3 710 633	3 819 715
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 155 000	12 243 000
Taxeringsvärde mark	4 960 000	4 159 000
	18 115 000	16 402 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	17 003 000	15 202 000
Lokaler	1 112 000	1 200 000
	18 115 000	16 402 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
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	-140 043	-127 666
Årets avskrivningar enligt plan	-12 377	-12 377
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-152 420	-140 043
Redovisat restvärde vid årets slut	0	12 376

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	18 909	17 005
Kabel-TV	18 231	17 839
Tomträttsavgäld	14 605	14 605
Anticimex	4 313	4 156
Värme	188 886	0
	244 944	53 605

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	1 461 060	54 345	500 000	906 715
Summa bundet eget kapital	1 894 406	54 345	500 000	1 340 061
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	758 564	-54 345	-353 608	1 166 516
Årets resultat	334 679	334 679	-146 392	146 392
Summa fritt eget kapital	1 093 242	280 334	-500 000	1 312 909
Summa eget kapital	2 987 649	334 679	0	2 652 970

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	906 715	857 509
Reservering enligt stadgar	54 345	49 206
Reservering enligt stämmobeslut	500 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 461 060	906 715

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,680 %	539 479	545 083	rörligt
Stadshypotek	2,680 %	1 647 337	1 664 453	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 186 816	2 209 536	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 720	-22 720	
		2 164 096	2 186 816	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 073 216 kr.