

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 30

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 2004-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bisittarens andra samfällighetsförening. Föreningens andel är 21,5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård och sophantering..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 38:18	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

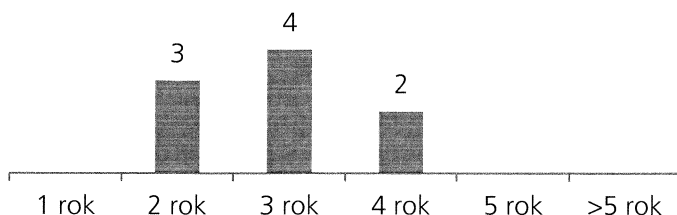
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 973 m², varav 744 m² utgör lägenhetsyta och 229 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Daghem	229 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Uppgång C
Cykelförråd	Uppgång B

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster	2013	
Byte av hängrännor och stuprör	2013	
Målning av uppgångar	2006	
Omputsning av fasad	2006	Målning
Rörstambyte	1985	
Elstambyte	1985	
Omläggning av tak	1985	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 9 st.

Överlåtelser under året: 1 st.

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

Styrelsen

Jonas Karlsson	Ordförande
Björn Janker	Sekreterare
Lilianna Lillkung	Kassör
Birgitta Löveryd	Ledamot
David Leuchovius	Ledamot
Michael Andersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åsa Billö	Ordinarie Intern
-----------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2014-01-30. Extra stämma med anledning av förändring av ledamöter i styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av samtliga fönster i fastigheten. Ventilation installerades i vägg samt hängrännor och stuprör byttes ut.

Bygglov för fyra balkonger har avslagits.

En av föreningens medlemslägenheter har under året bytt bostadsrättsinnehavare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

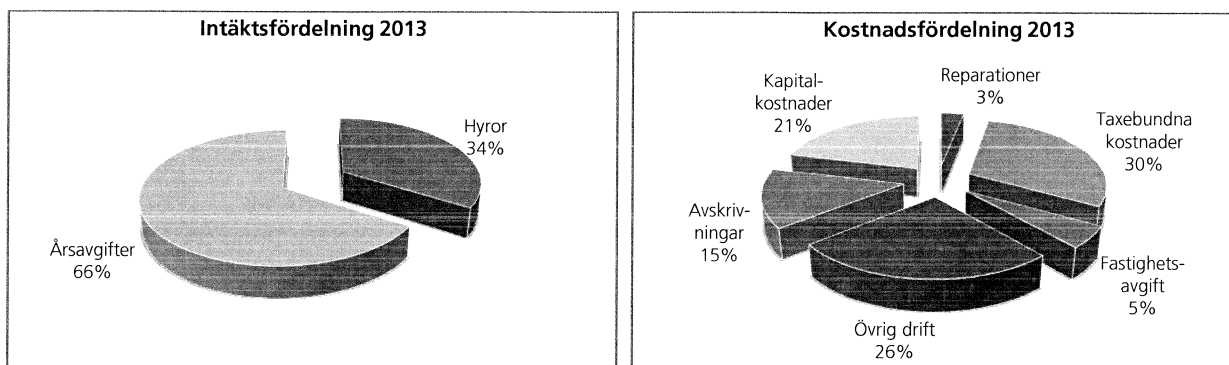
Övrig information

Gemensam städdag anordnas en gång under våren och en gång i början av hösten.

Föreningens ekonomi

Underhållsplan för kommande 30 år är beställd och kommer utföras av SBC under våren 2014.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 744 m² bostäder och 229 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	518	463	364
Hyror/m ² hyresrättsyta	518	656	842	800
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 317	5 317	7 857	9 140
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	79	85	86	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	176	234	190

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	126 218
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-81 990
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 396
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	7 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **7 832**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	564 524	565 428
Övriga rörelseintäkter		9	10
		564 533	565 438
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-6 559	-2 386
Reparationer		-13 257	-74 914
Taxebundna kostnader		-131 618	-136 354
Övriga driftskostnader		-71 755	-57 865
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-23 290	-24 875
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-35 439	-30 999
Avskrivningar		-63 722	-57 907
		-345 640	-385 300
RÖRELSERESULTAT		218 893	180 138
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 034	2 291
Räntekostnader		-93 709	-171 244
		-92 675	-168 953
ÅRETS RESULTAT		126 218	11 185

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	14 179 655	13 043 145
Pågående byggnation	Not 4	0	5 000
Maskiner och inventarier	Not 5	4 105	8 210
		14 183 760	13 056 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 183 760	13 056 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		-67 510	0
Övriga fordringar		24 933	0
Förutbetalda kostnader	Not 6	17 022	1 247
Upplupna intäkter		0	8 676
		-25 555	9 923
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 589	5 826
SBC klientmedel i SHB		274 822	1 275 075
		277 411	1 280 901
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		251 856	1 290 824
SUMMA TILLGÅNGAR		14 435 616	14 347 178

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 109 750	8 109 750
Upplåtelseavgifter		2 601 054	2 601 054
Fond för yttre underhåll	Not 8	223 300	186 904
		10 934 104	10 897 708
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-118 387	-93 176
Årets resultat		126 218	11 185
		7 832	-81 991
SUMMA EGET KAPITAL		10 941 936	10 815 717
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	3 350 000	3 350 000
		3 350 000	3 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 032	14 258
Skatteskulder		48 270	24 898
Upplupna kostnader	Not 10	13 149	30 971
Förutbetalda intäkter		43 824	43 824
Förutbetalda avgifter och hyror		6 405	67 510
		143 680	181 461
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 435 616	14 347 178
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	9 050 000	9 050 000
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).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6 %	0,6 %
Maskiner	20,0 %	20,0 %
Fönster	2,0 %	-

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	372 792	326 313
Hyresintäkter	191 732	239 115
	564 524	565 428

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	3 912	0
Gemensamma utrymmen	0	100
Gård	2 121	1 711
Förbrukningsmateriel	526	575
	6 559	2 386

Reparationer		
Hyreslägenheter	0	31 088
Tvättstuga	0	2 449
Sophantering/återvinning	9 128	0
Elinstallationer	0	1 919
Fönster	4 129	0
Vattenskada	0	39 458
	13 257	74 914

Not 2, forts	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	23 559	22 347
Värme	76 651	82 846
Vatten	28 071	27 309
Sophämtning/renhållning	3 337	3 852
	131 618	136 354
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 871	9 263
Samfällighetsavgift	42 140	43 000
Kabel-TV	18 744	5 602
	71 755	57 865
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 290	24 875
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 150	0
Tele och datakommunikation	750	0
Föreningskostnader	410	571
Förvaltningsarvode	30 202	29 595
Förvaltningsarvoden övriga	325	0
Administration	2 602	833
	35 439	30 999
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	53 802	53 802
Förbättringar	5 815	0
Maskiner	4 105	4 105
	63 722	57 907
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	345 640	385 300

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 415 275	13 415 275
Nyanskaffningar	1 196 127	0
Utgående anskaffningsvärde	14 611 402	13 415 275
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-372 130	-318 328
Årets avskrivningar enligt plan	-59 617	-53 802
Utgående avskrivning enligt plan	-431 747	-372 130
Planenligt restvärde vid årets slut	14 179 655	13 043 145
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 448 288	4 448 288
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 655 000	6 874 000
Taxeringsvärde mark	4 477 000	3 547 000
	12 132 000	10 421 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	10 892 000	9 162 000
Lokaler	1 240 000	1 259 000
	12 132 000	10 421 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	5 000
	0	5 000
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 524	20 524
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	20 524	20 524
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 314	-8 210
Årets avskrivningar enligt plan	-4 105	-4 104
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 419	-12 314
Redovisat restvärde vid årets slut	4 105	8 210
Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	11 199	779
Kabel-TV	5 823	468
	17 022	1 247

Not 7 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	8 109 750	0	0	8 109 750
Upplåtelseavgifter	2 601 054	0	0	2 601 054
Fond för yttre underhåll	223 300	36 396	0	186 904
Summa bundet eget kapital	10 934 104	36 396	0	10 897 708
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-118 387	-36 396	11 185	-93 176
Årets resultat	126 218	126 218	-11 185	11 185
Summa fritt eget kapital	7 832	89 822	0	-81 991
Summa eget kapital	10 941 936	126 218	0	10 815 717

Not 8 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	186 904	155 641
Reservering enligt stadgar	36 396	31 263
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	223 300	186 904

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	2,660 %	400 000	400 000	Rörlig 3 mån
Swedbank Hypotek	2,650 %	950 000	950 000	Rörlig 3 mån
Swedbank Hypotek	2,830 %	2 000 000	2 000 000	2017-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		3 350 000	3 350 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 350 000	3 350 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 350 000 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 217	3 690
Värme	0	13 276
Vatten	0	2 276
Ränta	9 932	10 751
Snöröjning	0	978
	13 149	30 971

GÖTEBORG den 28 / 4 2014

Jonas Karlsson
Ordförande



Lilianna Lillkung
Kassör



David Leuchovius
Ledamot



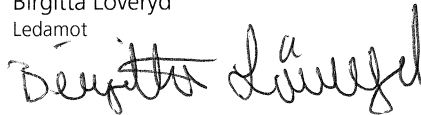
Björn Janker
Sekreterare



Michael Andersson
Ledamot



Birgitta Löveryd
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2014

Åsa Billö
Intern revisor



Revisionsberättelse Björcksgatan 30

Organisationsnummer 769611-5794

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Björcksgatan 30 för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I min revision har jag också prövat redovisningsprinciperna och betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut och åtgärder i föreningen. 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 resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 23 April 2014



Åsa Billö

Intern revisor