

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lådämnet

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 2008-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2008-02-14 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävenäs 115:1	2008	Göteborg
Sävenäs 115:2	2008	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

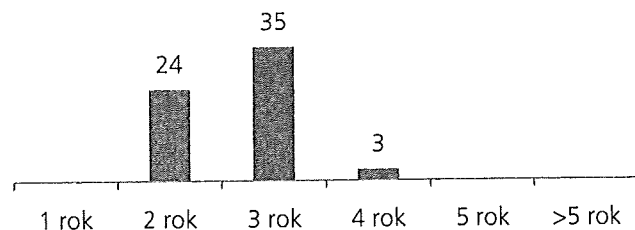
Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 100 kvadratmeter, varav 4 038 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 62 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	62 kvm	2011-01-01-2014-01-01

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2012	
Tapetsering av kök och hall i hyresrätt	2012	
Renovering av badrum i hyresrätt	2011	
Byte av fläktar på tak	2011	
ny plåt på skorsten hus 2	2011	
Målning takplåtar och entréer	2011	
Renovering av entrétrappor	2010	
Nya porttelefoner	2010	
Renovering av garage	2009	Byte av portar, delvis byte av innertak, byte av fasad, ommålning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ev. badrumsrenovering i hyresrätt	2014	Besiktning av badrum i hyresrätter skall utföras innan beslut om renovering tas
Hus 9-19: Översyn av termostater	2014	
Hus 21-27: Översyn av termostater	2015	
Ev. badrumsrenovering i hyresrätt	2016	
Målning av gemensamma utrymmen i källare	2017	Planeras att kunna utföras på en städdag i föreningen.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötarna LG & Tony AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

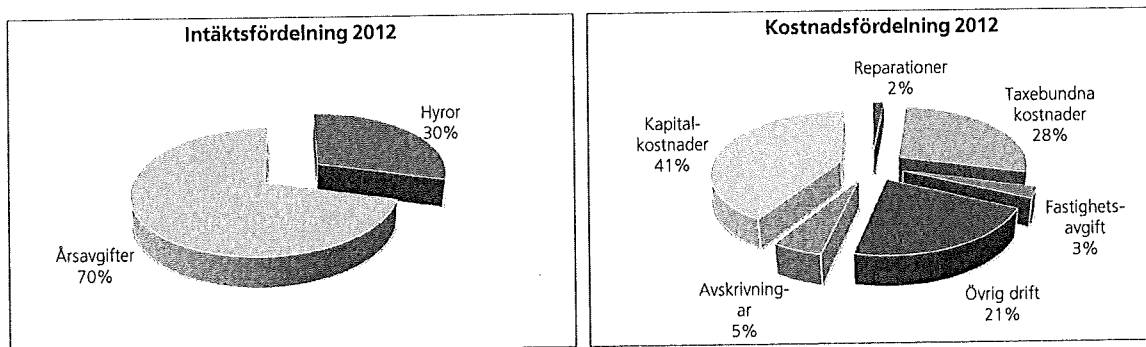


Avgiftshöjningen fr.o.m. 2013-01-01 baseras på den budget som styrelsen har tagit fram. Orsaken till höjningen är att föreningen nu påbörjar amorteringen, ökad tomträttskostnad från och med 2014 samt att vi skall kunna täcka upp för kommande underhållsarbeten framåt i tiden utan att ta av det kapital som föreningen har. Dessa pengar används till eventuella oplanerade underhåll som kan uppkomma mm.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 038 kvm bostäder och 62 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	684	662	643	612
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 015	1 000	992	1 044
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 057	9 057	9 057	9 112
Elkostnad/kvm totalyta	19	21	19	21
Värmekostnad/kvm totalyta	141	131	149	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	34	30	26
Kapitalkostnader/kvm totalyta	301	304	288	307

#### 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	280 930
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-47 303 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-47 310 292</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-47 310 292**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 259 999	3 168 108
Övriga rörelseintäkter		<u>680</u>	<u>673</u>
		<b>3 260 679</b>	<b>3 168 781</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-233 286	-362 080
Reparationer		-47 507	-352 838
Periodiskt underhåll		0	-517 830
Taxebundna kostnader		-837 465	-816 774
Övriga driftskostnader		-177 681	-172 478
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-87 240	-83 334
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-147 629	-171 210
Personalkostnader		-85 423	-46 994
Avskrivningar		<u>-159 108</u>	<u>-159 108</u>
		<b>-1 775 338</b>	<b>-2 682 646</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 485 341</b>	<b>486 135</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		28 793	36 794
Räntekostnader		<u>-1 233 204</u>	<u>-1 246 432</u>
		<b>-1 204 411</b>	<b>-1 209 638</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>280 930</b>	<b>-723 502</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		<u>0</u>	<u>26 452</u>
		<b>0</b>	<b>26 452</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>280 930</b>	<b>-697 050</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	35 425 173	33 540 186
	<b>35 425 173</b>	<b>33 540 186</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>35 425 173</b>	<b>33 540 186</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 579	4 529
Övriga fordringar	85 816	82 535
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	47 762	46 284
	<b>138 157</b>	<b>133 348</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 810	4 757
SBC klientmedel i SHB	2 285 958	3 786 012
	<b>2 287 768</b>	<b>3 790 769</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 425 925</b>	<b>3 924 117</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 851 098</b>	<b>37 464 302</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		52 882 301	52 882 301
Upplåtelseavgifter		529 337	529 337
Fond för yttre underhåll	Not 6	288 000	471 376
		<u>53 699 638</u>	<u>53 883 014</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-47 591 222	-47 077 548
Årets resultat		280 930	-697 050
		<u>-47 310 292</u>	<u>-47 774 598</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 389 346</b>	<b>6 108 416</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	30 348 920	30 348 920
		<u>30 348 920</u>	<u>30 348 920</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		443 345	316 679
Skatteskulder		170 574	165 118
Upplupna kostnader	Not 8	245 613	272 219
Förutbetalda avgifter och hyror		253 300	252 951
		<u>1 112 832</u>	<u>1 006 967</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>37 851 098</b>	<b>37 464 302</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	33 868 000	33 868 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

### 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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,45%	0,45%
Tvättmaskin	20,0%	20,0%

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

Not 1	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 292 607	2 218 548
Hysesintäkter	967 393	949 560
	<b>3 259 999</b>	<b>3 168 108</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

###### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	110 098	117 619
Fastighetsskötsel enligt beställning	42 676	57 380
Fastighetsskötsel gård beställning	6 000	0
Snöröjning/sandning	3 625	29 896
Städning entreprenad	49 072	52 538
Städning enligt beställning	0	12 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	6 250	59 625
Myndighetstillsyn	0	1 350
Gård	3 984	3 357
Förbrukningsmateriel	11 582	27 815
	<b>233 286</b>	<b>362 080</b>

###### Reparationer

Fastighet förbättringar	1 625	5 000
Hyseslägenheter	0	23 725
Lokaler	0	41 469
Gemensamma utrymmen	9 435	0
Tvättstuga	32 072	2 251
VVS	0	15 720
Ventilation	1 875	167 686
Elinstallationer	0	3 237
Tak	0	88 126
Garage/parkering	2 500	5 625
	<b>47 507</b>	<b>352 838</b>



<b>Not 2, fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	103 672
Lägenhet	0	143 250
Ventilation	0	16 544
Elinstallationer	0	37 500
Fasad	0	3 085
Mark/gård/utemiljö	0	140 030
Garage/parkering	0	73 749
	<b>0</b>	<b>517 830</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	79 216	87 975
Värme	579 022	537 070
Vatten	135 587	140 382
Sophämtning/renhållning	43 640	46 336
Grovsopor	0	5 011
	<b>837 465</b>	<b>816 774</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	33 649	30 131
Tomträttsavgäld	83 456	83 456
Kabel-TV	60 576	58 891
	<b>177 681</b>	<b>172 478</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>87 240</b>	<b>83 334</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	3 451	1 650
Tele och datakommunikation	4 784	5 348
Inkassering avgift/hyra	1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	12 450	12 800
Föreningskostnader	1 507	1 145
Styrelseomkostnader	2 888	0
Förvaltningsarvode	81 981	80 773
Förvaltningsarvoden övriga	18 407	15 589
Administration	2 336	7 057
Korttidsinventarier	10 875	3 300
Konsultarvode	0	37 838
Föreningsavgifter	1 440	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 710
	<b>147 629</b>	<b>171 210</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	65 000	35 000
Sociala kostnader	20 423	11 994
	<b>85 423</b>	<b>46 994</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	153 358	153 358
Förbättringar	5 750	5 750
	<b>159 108</b>	<b>159 108</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 775 338</b>	<b>2 682 646</b>

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	34 108 285	34 079 535
Nyanskaffningar	2 044 095	28 750
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 152 380</b>	<b>34 108 285</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-568 099	-408 991
Årets avskrivningar enligt plan	-159 108	-159 108
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-727 207</b>	<b>-568 099</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 425 173</b>	<b>33 540 186</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 461 000	30 461 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	<b>43 061 000</b>	<b>43 061 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	42 800 000	42 800 000
Lokaler	261 000	261 000
	<b>43 061 000</b>	<b>43 061 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Tomträttsavgäld	20 864	20 864
Försäkring	11 687	10 276
Kabel-TV	15 211	15 144
	<b>47 762</b>	<b>46 284</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	52 882 301	0	0	52 882 301
Upplåtelseavgifter	529 337	0	0	529 337
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	288 000	288 000	-471 376	471 376
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 699 638</b>	<b>288 000</b>	<b>-471 376</b>	<b>53 883 014</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-47 591 222	-288 000	-225 674	-47 077 548
Årets resultat	280 930	280 930	697 050	-697 050
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-47 310 292</b>	<b>-7 070</b>	<b>471 376</b>	<b>-47 774 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 389 346</b>	<b>280 930</b>	<b>0</b>	<b>6 108 416</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	471 376	342 193
Reservering enligt stadgar	288 000	129 183
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-471 376	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>288 000</b>	<b>471 376</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	0,000 %	0	7 100 000	
Nordea Hypotek	4,650 %	7 000 000	7 000 000	2014-03-19
Nordea Hypotek	5,100 %	7 000 000	7 000 000	2013-06-13
Nordea Hypotek	0,000 %	0	9 248 920	
SBAB Bank	3,150 %	7 100 000	0	2018-01-12
SBAB Bank	2,890 %	5 000 000	0	2016-01-13
SBAB Bank	2,890 %	4 248 920	0	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 348 920</b>	<b>30 348 920</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>30 348 920</b>	<b>30 348 920</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 348 920 Kr.

<b>Not 8</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	11 975	14 658
Värme	94 183	72 222
Vatten	12 100	24 976
Sophämtning	4 108	7 616
Extern revisor	12 750	12 800
Arvoden	55 000	35 000
Sociala avgifter	17 281	10 997
Ränta	38 216	72 100
Snöröjning	0	0
Fastighetskötsel enligt beställning	0	7 659
Fastighetskötsel entreprenad	0	9 816
Städning entreprenad	0	4 375
	<b>245 613</b>	<b>272 219</b>

GÖTEBORG den 26 / 4 2013

*Avflyttad 2012-07-01*  
Daniel Ahlberg  
Ledamot

*Julien CRAPSKY*  
Julien Crapsky  
Ledamot

*Annette Forsström*  
Annette Forsström  
Ledamot

*Katarina Pettersson*  
Katarina Pettersson  
Ledamot

*Tomas Szirmai*  
Tomas Szirmai  
Ledamot

*Susanne Oquist Engvall*  
Susanne Oquist Engvall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2013

*Chris Carlsson*  
Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lådämnet  
Org.nr. 769618-3347

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lådämnet för år 2012.

#### *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 mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 2012 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lådämnet för år 2012.

### *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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Göteborg den 29/4-2013



Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor