

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lådämnet

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 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

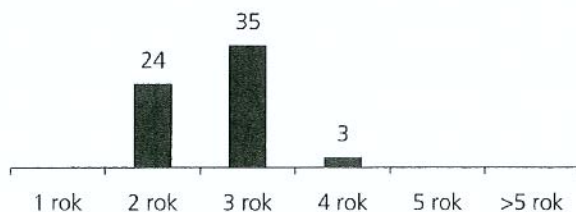
Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 100 m², varav 4 038 m² utgör lägenhetsyta och 62 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	62 m ²	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	
Målning av sovrum i hyresrätt	2013	
Fasadrenovering	2012	
Tapetsering av kök och hall i hyresrätt	2012	
Målning takplåtar och entréer	2011	
Renovering av badrum i hyresrätt	2011	
ny plåt på skorsten hus 2	2011	
Byte av fläktar på tak	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Badrumsrenovering i hyresrätt	2014	Besiktning av badrum skall utföras innan beslut tas om vilket badrum som skall renoveras
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

Medlemslägenheter: 53 st.

Överlåtelse under året: 14 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

Styrelsen

Julien Crapsky	Ledamot	Ställer ej upp för omval
Susanne Öquist Engvall	Ledamot	Ställer ej upp för omval pga flytt
Tomas Szirmai	Ledamot	Avgått 1/11-2013
Annette Forsström	Ledamot	
Katarina Pettersson	Ledamot	Ställer ej upp för omval pga flytt
Kristina Gunnarsson	Suppleant	
Carolina Broddéus	Suppleant	Ställer ej upp för omval
Erik Karlsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annette Forsström, Katarina Pettersson, Tomas Szirmai, Erik Karlsson, Julien Crapsky, Susanne Öquist Engvall, Carolina Broddéus och Kristina Gunnarsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson

Ordinarie Extern

BDO Nordic Göteborg KB

Valberedning

Mattias Slabanja
Bernt Synnerö

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten har skett under 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

2014-01-01 byter föreningen förvaltare från SBC till Husjuristerna.

Under 2014 skall termostater i hus 9-19 ses över och bytas vid behov.

Ev. renovering av 2 st. badrum i hyreslägenheter.

Föreningens ekonomi

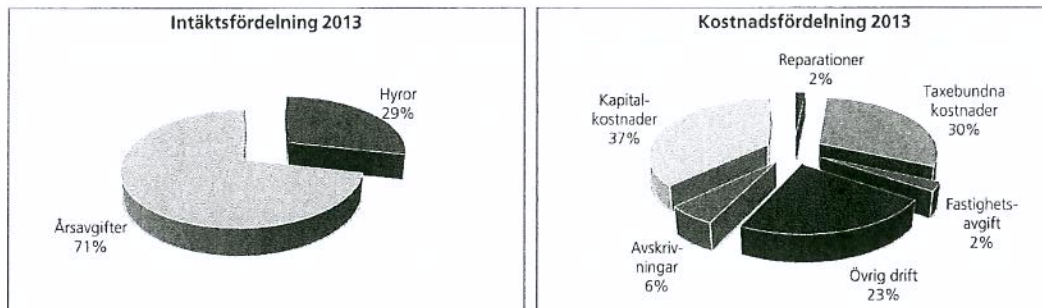
Ytterligare ett av föreningens 2 lån hos Nordea flyttades under våren till SBAB. Bindningstid och ränta enligt not avseende skulder till kreditinstitut. I mars 2014 går bindningstiden ut för det återstående lånet hos Nordea. Styrelsen ser över placeringen av detta lån under februari.

I november upplät föreningen en av hyreslägenheterna som bostadsrätt. Detta inbringade 1 315 000kr till föreningen. Ca 200 000 kommer att läggas på renovering av badrum i hyreslägenheter och resterande summa används till extra amortering.

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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 3,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 038 m² bostäder och 62 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	684	662	643
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 091	1 015	1 000	992
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 833	9 057	9 057	9 057
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	145	141	131	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	33	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	265	301	304	288

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	480 017
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-47 310 292
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 000
summa ansamlad förlust	-47 118 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-47 118 275
----------------------------------	--------------------

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	3 379 322	3 259 999
Övriga rörelseintäkter		17 975	680
		3 397 297	3 260 679
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-222 815	-233 286
Reparationer		-50 553	-47 507
Taxebundna kostnader		-883 340	-837 465
Övriga driftskostnader		-182 286	-177 681
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-77 600	-87 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-195 817	-147 629
Personalkostnader		-72 281	-85 423
Avskrivningar		-168 306	-159 108
		-1 852 999	-1 775 338
RÖRELSERESULTAT		1 544 298	1 485 341
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		23 667	28 793
Räntekostnader		-1 087 948	-1 233 204
		-1 064 281	-1 204 411
ÅRETS RESULTAT		480 017	280 930

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	35 256 866	35 425 173
	35 256 866	35 425 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 256 866	35 425 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 332	4 579
Övriga fordringar	89 683	85 816
Förutbetalda kostnader Not 4	49 236	47 762
	143 251	138 157
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 272 130	1 810
SBC klientmedel i SHB	2 208 066	2 285 958
Avräkningskonto förvaltare	198 110	0
	3 678 306	2 287 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 821 557	2 425 925
SUMMA TILLGÅNGAR	39 078 423	37 851 098

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 750 674	52 882 301
Upplåtelseavgifter		1 015 964	529 337
Fond för yttre underhåll	Not 6	576 000	288 000
		<u>55 342 638</u>	<u>53 699 638</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-47 598 292	-47 591 222
Årets resultat		480 017	280 930
		<u>-47 118 275</u>	<u>-47 310 292</u>
SUMMA EGET KAPITAL		8 224 363	6 389 346
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	29 786 420	30 348 920
		<u>29 786 420</u>	<u>30 348 920</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	290 000	0
Leverantörsskulder		103 695	443 345
Skatteskulder		164 840	170 574
Upplupna kostnader	Not 8	300 471	245 613
Förutbetalda avgifter och hyror		208 634	253 300
		<u>1 067 640</u>	<u>1 112 832</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		39 078 423	37 851 098
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	33 868 000	33 868 000
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.

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	0,45%	0,45%
Tvättmaskin	20,0%	20,0%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 413 162	2 292 607
Hysesintäkter	966 160	967 393
	3 379 322	3 259 999

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	130 114	110 098
Fastighetskötsel beställning	17 299	42 676
Fastighetskötsel gård beställning	1 250	6 000
Snöröjning/sandning	7 500	3 625
Städning entreprenad	57 446	49 072
Städning enligt beställning	3 250	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 250
Gård	0	3 984
Förbrukningsmateriel	5 956	11 582
	222 815	233 286

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 625
Hyseslägenheter	18 043	0
Lokaler	2 155	0
Gemensamma utrymmen	0	9 435
Tvättstuga	2 395	32 072
Källare	2 924	0
Entré/trapphus	15 953	0
VVS	3 753	0
Ventilation	0	1 875
Elinstallationer	2 223	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 109	0
Garage/parkering	0	2 500
	50 553	47 507

Not 2, fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	66 538	79 216
Värme	594 647	579 022
Vatten	167 771	135 587
Sophämtning/renhållning	54 384	43 640
	883 340	837 465
Övriga driftskostnader		
Försäkring	37 977	33 649
Tomträttsavgäld	83 456	83 456
Kabel-TV	60 853	60 576
	182 286	177 681
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 600	87 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 314	3 451
Tele och datakommunikation	3 847	4 784
Juridiska åtgärder	17 219	0
Inkassering avgift/hyra	0	1 800
Hysesförluster	4 529	0
Revisionsarvode extern revisor	13 305	12 450
Föreningskostnader	8 787	1 507
Styrelseomkostnader	0	2 888
Förvaltningsarvode	82 902	81 981
Förvaltningsarvoden övriga	0	18 407
Administration	3 990	2 336
Korttidsinventarier	0	10 875
Konsultarvode	51 215	0
Föreningsavgifter	0	1 440
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 710
	195 817	147 629
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	55 000	65 000
Sociala kostnader	17 281	20 423
	72 281	85 423
Avskrivningar		
Byggnad	162 556	153 358
Förbättringar	5 750	5 750
	168 306	159 108
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 852 999	1 775 338

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 152 380	34 108 285
Nyanskaffningar	0	2 044 095
Utgående anskaffningsvärde	36 152 380	36 152 380
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-727 207	-568 099
Årets avskrivningar enligt plan	-168 306	-159 108
Utgående avskrivning enligt plan	-895 514	-727 207
Planenligt restvärde vid årets slut	35 256 866	35 425 173
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 458 000	30 461 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	46 058 000	43 061 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	45 800 000	42 800 000
Lokaler	258 000	261 000
	46 058 000	43 061 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 145	11 687
Kabel-TV	15 227	15 211
Tomträttsavgäld	20 864	20 864
	49 236	47 762

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 750 674	868 373	0	52 882 301
Upplåtelseavgifter	1 015 964	486 627	0	529 337
Fond för yttre underhåll	576 000	288 000	0	288 000
Summa bundet eget kapital	55 342 638	1 643 000	0	53 699 638
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-47 598 292	-288 000	280 930	-47 591 222
Årets resultat	480 017	480 017	-280 930	280 930
Summa ansamlad förlust	-47 118 275	192 017	0	-47 310 292
Summa eget kapital	8 224 363	1 835 017	0	6 389 346

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	288 000	471 376
Reservering enligt stadgar	288 000	288 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-471 376
Vid årets slut	576 000	288 000

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

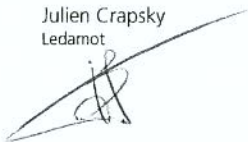
	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	0,000 %	0	7 000 000	
Nordea Hypotek	4,650 %	6 947 500	7 000 000	2014-03-19
SBAB	2,890 %	5 000 000	5 000 000	2016-01-13
SBAB	3,150 %	7 100 000	7 100 000	2018-01-12
SBAB	2,460 %	4 028 920	4 248 920	Rörlig ränta
SBAB	3,620 %	7 000 000	0	2020-01-13
Summa skulder till kreditinstitut		30 076 420	30 348 920	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-290 000	0	
		29 786 420	30 348 920	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 626 420 kr.

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetsskötsel entreprenad	10 009	0
Städning entreprenad	4 461	0
El	10 803	11 975
Värme	75 722	94 183
Vatten	26 778	12 100
Sophämtning	9 016	4 108
Extern revisor	13 000	12 750
Arvoden	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 281	17 281
Ränta	77 151	38 216
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 250	0
	300 471	245 613

GÖTEBORG den 12 / 3 2014

Julien Crapsky
Ledamot



Annette Forsström
Ledamot



Katarina Pettersson
Ledamot



Susanne Öquist Engvall
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2014



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 2013.

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 revisionssed 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 2013 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 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 17 mars 2014

Chris Carlsson
Auktoriserad revisor