

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sofiagatan 8

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 1944-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 39:4	1944	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

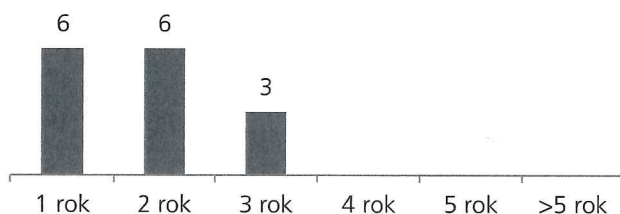
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 934 m², varav 714 m² utgör lägenhetsyta och 220 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 5 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Niklas Åkerblad	51 m ²	
Kontor	52 m ²	
Pizzeria	40 m ²	
Larminstallatör	26 m ²	
Socialtjänst	53 m ²	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elstambyte	2006	Byte av el-servis och hela husets elinstallationer
OVK obligatorisk ventilations kontroll	2005 - 2006	OVK slutfördes under 2006.
Installation av fastighetsnät o anslutning till bredband	2004	Installation av fastighetsnät och anslutning till bredband)
Rörstambyte	2003 - 2005	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 15 st.

Medlemslokaler: 5 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

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

Styrelsen

Olof Ragnerius	Ledamot
Klaes Persson	Ledamot
Clas Eriksson	Ledamot
Nicklas Höglund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Clas Eriksson, Klaes Persson, Olof Ragnerius och Nicklas Höglund.

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Irène Brodd	Ordinarie Extern	Lindome Företagstjänst HB
-------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Annelie Janred	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

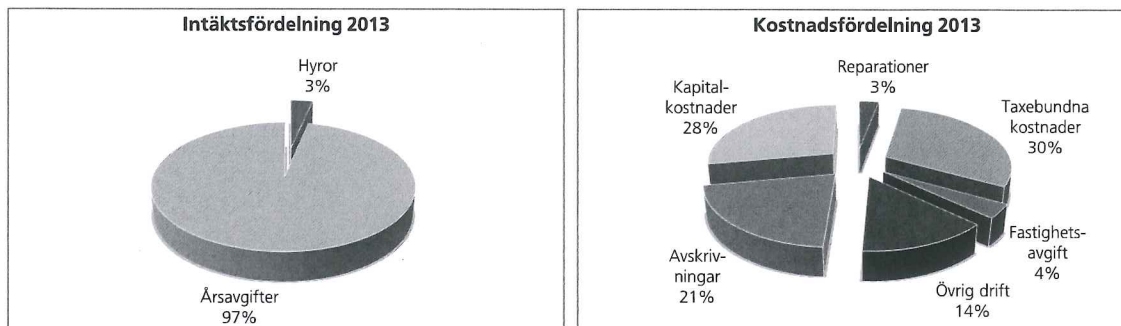
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 714 m² bostäder och 220 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	746	746	746	768
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 963	5 023	5 289	5 340
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	145	139	134	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	53	45	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	241	269	267	241

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	-75 337
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-302 203
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 297
summa ansamlad förlust	-407 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-407 837**

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

4

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	721 305	726 328
Övriga rörelseintäkter		6 594	23
		727 899	726 351
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-4 379	-500
Reparationer		-22 888	-4 202
Taxebundna kostnader		-243 499	-230 798
Övriga driftskostnader		-43 612	-39 898
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-29 900	-34 175
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-41 134	-40 680
Personalkostnader		-23 498	-24 969
Avskrivningar		-169 806	-169 806
		-578 716	-545 028
RÖRELSERESULTAT		149 183	181 323
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		467	521
Räntekostnader		-224 987	-251 275
		-224 520	-250 754
ÅRETS RESULTAT		-75 337	-69 431

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	4 693 233
Maskiner och inventarier	Not 4	0
		<u>4 693 233</u>
		<u>4 863 039</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		2 000
		<u>2 000</u>
		<u>2 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 695 233	4 865 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		23 574
Skattefordringar		13 286
Övriga fordringar		72
Förutbetalda kostnader	Not 5	17 543
		<u>54 475</u>
		<u>53 604</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		960
SBC klientmedel i SHB		473 765
		<u>474 725</u>
		<u>414 122</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	529 200	467 726
SUMMA TILLGÅNGAR	5 224 433	5 332 765

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		135 823	135 823
Reservfond		36 826	36 826
Upplåtelseavgifter		378 061	378 061
Fond för yttre underhåll	Not 7	263 300	233 003
		814 010	783 713
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-332 500	-232 772
Årets resultat		-75 337	-69 431
		-407 837	-302 203
SUMMA EGET KAPITAL		406 173	481 510
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 587 483	4 643 219
		4 587 483	4 643 219
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	48 236	48 236
Leverantörsskulder		19 172	23 939
Övriga kortfristiga skulder		10 748	0
Upplupna kostnader	Not 9	82 163	84 759
Förutbetalda avgifter och hyror		70 458	51 102
		230 777	208 036
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 224 433	5 332 765
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 193 500	5 193 500
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	1,5 %	1,5 %
Elanläggning	2,0 %	2,0 %
Port/säkerhetsdörr	5,0 %	5,0 %
Miljöförbättringar	5,0 %	5,0 %
Stambyte	2,0 %	2,0 %
Kabel- TV	5,0 %	5,0 %
Bredband	10,0 %	10,0 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	696 865	696 868
Hysesintäkter	24 440	29 460
	721 305	726 328

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställning	0	500
Serviceavtal	2 575	0
Förbrukningsmateriel	1 804	0
	4 379	500

Reparationer

Tvättstuga	12 227	0
Lås	3 821	0
VVS	6 840	4 202
	22 888	4 202

Not 2 fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	22 000	21 970
Värme	134 968	129 715
Vatten	59 631	49 225
Sophämtning/renhållning	26 900	26 624
Grovsopor	0	3 264
	243 499	230 798
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 294	20 170
Kabel-TV	20 318	19 728
	43 612	39 898
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 900	34 175
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	288	1 439
Revisionsarvode extern revisor	3 236	3 264
Föreningskostnader	3 585	0
Förvaltningsarvode	29 068	25 916
Förvaltningsarvodena övriga	0	4 938
Administration	947	1 113
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	41 134	40 680
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	18 000	18 000
Löner	0	1 000
Sociala kostnader	5 498	5 969
	23 498	24 969
Avskrivningar		
Byggnad	45 848	45 848
Förbättringar	123 958	123 958
	169 806	169 806
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	578 716	545 028

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 106 034	7 106 034
Utgående anskaffningsvärde	7 106 034	7 106 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 242 995	-2 073 189
Årets avskrivningar enligt plan	-169 806	-169 806
Utgående avskrivning enligt plan	-2 412 801	-2 242 995
Planenligt restvärde vid årets slut	4 693 233	4 863 039
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	45 000	45 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 806 000	5 601 000
Taxeringsvärde mark	4 293 000	3 401 000
	10 099 000	9 002 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	8 924 000	7 632 000
Lokaler	1 175 000	1 370 000
	10 099 000	9 002 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	51 600	51 600
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	51 600	51 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-51 600	-51 600
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 600	-51 600
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 353	10 940
Kabel-TV	5 190	5 079
	17 543	16 019

**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	135 823	0	0	135 823
Reservfond	36 826	0	0	36 826
Upplåtelseavgifter	378 061	0	0	378 061
Fond för yttre underhåll	263 300	30 297	0	233 003
Summa bundet eget kapital	814 010	30 297	0	783 713
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-332 500	-30 297	-69 431	-232 772
Årets resultat	-75 337	-75 337	69 431	-69 431
Summa ansamlad förlust	-407 837	-105 634	0	-302 203
Summa eget kapital	406 173	-75 337	0	481 510

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	233 003	205 997
Reservering enligt stadgar	30 297	27 006
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	263 300	233 003

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,890 %	247 758	250 354	Rörlig ränta
Stadshypotek	5,850 %	1 590 822	1 608 398	2014-06-01
Stadshypotek	2,890 %	362 900	366 700	Rörlig ränta
Stadshypotek	6,150 %	293 043	310 311	Rörlig ränta
Stadshypotek	4,630 %	1 492 500	1 500 000	Rörlig ränta
Stadshypotek	2,890 %	648 696	655 692	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		4 635 719	4 691 455	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 236	-48 236	
		4 587 483	4 643 219	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 394 539 kr.

4

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	527 850	527 852	527 900
Årsavgifter - lokaler	169 000	169 013	169 000
Hyror förråd	29 000	24 440	24 500
Öresutjämning	0	11	0
Övriga intäkter	0	6 583	0
	725 850	727 899	721 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Gård	0	0	-3 000
Serviceavtal	-2 700	-2 575	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 804	-2 000
	-4 700	-4 379	-5 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	-12 227	0
Lås	0	-3 821	0
VVS	0	-6 840	0
	-20 000	-22 888	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-22 500	-22 000	-22 500
Värme	-131 500	-134 968	-124 000
Vatten	-50 000	-59 631	-45 500
Sophämtning/renhållning	-27 000	-26 900	-31 000
Grovsopor	-3 300	0	0
	-234 300	-243 499	-223 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-23 294	-22 500
Kabel-TV	-20 500	-20 318	-20 000
	-42 500	-43 612	-42 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-29 900	-35 000
	-30 000	-29 900	-35 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-288	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-3 300	-3 236	-3 300
Föreningskostnader	-5 000	-3 585	0
Förvaltningsarvode	-26 600	-29 068	-28 750
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-1 000
Administration	-2 000	-947	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 100	-4 010	-4 100
	-41 000	-41 134	-40 650

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-1 000	0	-1 000
Styrelsearvode	-18 000	-18 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-5 600	-5 498	-5 600
	-24 600	-23 498	-24 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-45 848	-45 848	-45 848
Förbättringar	-111 781	-123 958	-123 958
	-157 629	-169 806	-169 806
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-554 729	-578 716	-560 556
RÖRELSERESULTAT	171 121	149 183	160 844
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	400	377	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	72	0
Låneräntor	-240 000	-224 987	-246 000
	-239 600	-224 520	-245 500
RESULTAT	-68 479	-75 337	-84 656

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 099	1 948
Värme	17 235	21 164
Vatten	28 919	26 403
Sophämtning	8 681	8 328
Extern revisor	3 300	3 264
Ränta	21 929	23 652
	82 163	84 759

GÖTEBORG den / 2014

Clas Eriksson
Ledamot



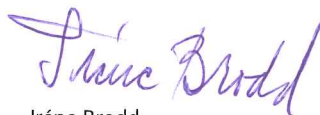
Klaes Persson
Ledamot



Olof Ragnerius
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2014



Iréne Brodd
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofiagatan 8
Organisationsnummer 757201-9789.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sofiagatan 8 för räkenskapsåret 2013.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lindome den 28 maj 2014



Iréne Brodd
Vald revisor