

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trapphuset 54:an

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 2003-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-31 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 15:7	2005	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

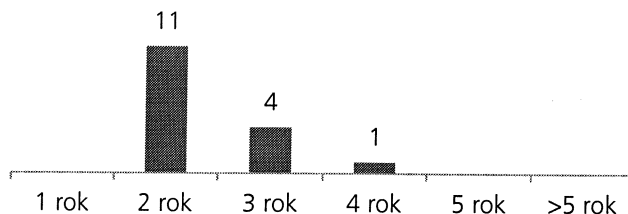
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 970 m², varav 970 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials:
J. J. J.
B. S. S.

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Styrelserum 10 m2

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	av styrelsen

Medlemmar

Medlemslägenheter: 15 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Styrelsen

Göran Gustafsson	Ledamot
Jan Andersson	Ledamot
Martin Törsäter	Ledamot
Gun Ahlin	Ledamot
Anders Buhre	Ledamot

Christoffer Mangelus	Suppleant
Monica Melin	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Monica Melin	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Camilla Orjuela

Stämmor

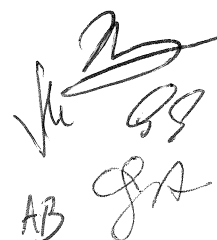
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Mätning av boytan i samtliga lägenheter har genomförts av Incit AB. Resultatet är att den totala uppmätta boytan är 1 026,5 kvm, vilket är 31 kvm mindre än den boyta som finns angiven i det lägenhetsregister och som föreningen övertog vid föreningens bildande 2005. Styrelsen kommer inför årsstämman 2014 att lämna förslag till åtgärder med anledning av detta.

2. Ett nytt system för hantering av hushållsavfall har införts i slutet av 2013. Systemet innebär källsortering i sju olika kategorier: matavfall, färgat respektive ofärgat glas, plåt, plast, tidningar, pappersförpackningar samt övrigt hushållsavfall.

3. Mindre underhållsarbeten har genomförts. I tvättstugan har ytterligare ett torkskåp installerats och golvbrunnen reparerats. I trapphuset i A-uppgången har putslagningar utförts.

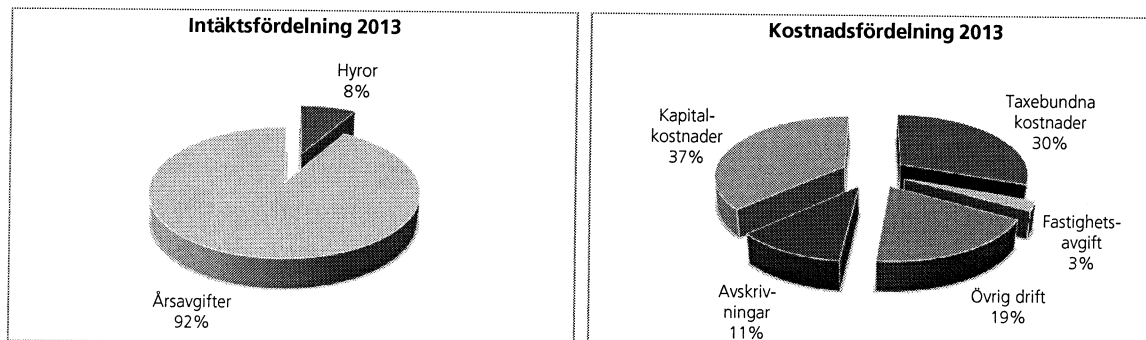

Handwritten signatures and initials, including 'AB' and 'JA'.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Föreningen har långfristiga hypotekslån på totalt 8,4 Mkr, fördelade på tre, jämnstora lån. Ett åttaårigt lån omsattes i januari 2013 med samma löptid till rätan 3,40 %. Av de övriga två lånen löper på ett år. Ett omsattes ett den 30 december 2013 och det andra den 30 januari 2014, båda med räntesatsen 2,07 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 970 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	756	756	727	713
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 678	8 729	8 758	8 787
Elkostnad/m ² totalyta	25	29	31	30
Värmekostnad/m ² totalyta	145	140	142	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	30	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	288	359	348	327

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	39 953
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-154 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 800
ansamlad förlust	-167 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-167 092**

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

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	798 166	797 417
Övriga rörelseintäkter		181	800
		798 348	798 217
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-906	-2 201
Reparationer		-6 036	-56 601
Periodiskt underhåll		0	-67 892
Taxebundna kostnader		-228 863	-227 277
Övriga driftskostnader		-35 967	-34 845
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-19 360	-21 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-97 946	-49 263
Personalkostnader		-6 993	-3 991
Avskrivningar		-86 432	-36 594
		-482 504	-500 504
RÖRELSERESULTAT		315 844	297 713
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 380	1 425
Räntekostnader		-279 271	-348 021
		-275 891	-346 596
ÅRETS RESULTAT		39 953	-48 883

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
 AB *[Handwritten initials]*

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 803 428	19 986 958
Pågående byggnation	Not 4	0	1 884 878
		<u>21 803 428</u>	<u>21 871 836</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 803 428	21 871 836	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		22 285	21 260
Förutbetalda kostnader	Not 5	20 975	19 351
		<u>43 260</u>	<u>40 611</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		301 334	0
SBC klientmedel i SHB		220 882	508 818
		<u>522 216</u>	<u>508 818</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	565 476	549 429	
SUMMA TILLGÅNGAR	22 368 905	22 421 265	

Handwritten signatures and initials:
Jh
AB
89
g/c

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		11 980 467	11 980 467
Kapitaltillskott		1 705 596	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	243 874	258 966
		13 929 937	12 239 433
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-207 045	-173 254
Årets resultat		39 953	-48 883
		-167 092	-222 137
SUMMA EGET KAPITAL		13 762 845	12 017 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 389 271	8 438 595
		8 389 271	8 438 595
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	28 680	28 680
Leverantörsskulder		42 231	41 088
Skatteskulder		41 200	42 672
Övriga kortfristiga skulder		0	1 705 596
Upplupna kostnader	Not 9	62 074	91 765
Förutbetalda avgifter och hyror		42 604	55 573
		216 789	1 965 374
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 368 905	22 421 265
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	8 602 000	8 602 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

[Handwritten signatures and initials]
AB

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	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	0,25 - 20 %	0,25 - 20 %
Balkonger	2,86 %	0

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	733 606	733 607
Hysesintäkter	64 560	63 811
	798 166	797 417

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Gemensamma utrymmen	0	850
Gård	559	300
Förbrukningsmateriel	348	1 051
	906	2 201

Reparationer		
Tvättstuga	1 488	6 000
Lås	4 548	1 850
Värmeanläggning/undercentral	0	12 146
Ventilation	0	32 386
Elinstallationer	0	4 219
	6 036	56 601

Periodiskt underhåll		
Fasad	0	67 892
	0	67 892

M
JA
AB

Not 2 fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	24 456	28 515
Värme	140 597	136 115
Vatten	33 486	33 417
Sophämtning/renhållning	30 324	29 230
	228 863	227 277
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 833	13 409
Kabel-TV	22 134	21 436
	35 967	34 845
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 360	21 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	863	1 438
Tele och datakommunikation	3 116	3 374
Juridiska åtgärder	26 188	0
Inkassering avgift/hyra	3 600	0
Föreningskostnader	1 109	0
Fritids och Trivselkostnader	0	138
Förvaltningsarvode	29 068	28 311
Förvaltningsarvoden övriga	11 750	0
Administration	1 236	3 774
Konsultarvode	21 016	8 388
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	3 840
	97 946	49 263
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	6 993	3 991
	6 993	3 991
Avskrivningar		
Byggnad	27 451	27 451
Förbättringar	58 981	9 143
	86 432	36 594
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	482 504	500 504

[Handwritten signature]
AB

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 249 123	20 249 123
Nyanskaffningar	1 902 903	0
Utgående anskaffningsvärde	22 152 026	20 249 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-262 165	-225 571
Årets avskrivningar enligt plan	-86 432	-36 594
Utgående avskrivning enligt plan	-348 598	-262 165
Planenligt restvärde vid årets slut	21 803 428	19 986 958
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 582 034	8 582 034
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	5 200 000
	17 600 000	14 000 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	17 600 000	14 000 000
	17 600 000	14 000 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 884 878
	0	1 884 878
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 396	13 833
Kabel-TV	5 579	5 518
	20 975	19 351

[Handwritten signature]
AB

**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	11 980 467	0	0	11 980 467
Kapitaltillskott	1 705 596	0	1 705 596	0
Fond för yttre underhåll	243 874	52 800	-67 892	258 966
Summa bundet eget kapital	13 929 937	52 800	1 637 704	12 239 433
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-207 045	-52 800	19 009	-173 254
Årets resultat	39 953	39 953	48 883	-48 883
Summa ansamlad förlust	-167 092	-12 847	67 892	-222 137
Summa eget kapital	13 762 845	39 953	1 705 596	12 017 296

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	258 966	216 966
Reservering enligt stadgar	52 800	42 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 892	0
Vid årets slut	243 874	258 966

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	4,100 %	2 705 455	2 733 275	2014-01-30
Stadshypotek	3,400 %	2 845 496	2 867 000	2014-01-30
Stadshypotek	2,080 %	2 867 000	2 867 000	2013-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 417 951	8 467 275	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 680	-28 680	
		8 389 271	8 438 595	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 245 871 kr.

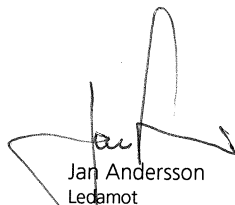
Ju
Ju
AB

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 073	4 355
Värme	17 308	22 328
Vatten	3 000	3 081
Sophämtning	3 082	1 889
Ränta	34 611	60 112
	62 074	91 765

GÖTEBORG den 25/4 2014



Gun Ahlin
Ledamot



Jan Andersson
Ledamot



Anders Buhre
Ledamot



Göran Gustafsson
Ledamot



Martin Törsäter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2014



Monica Melin
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen

Trapphuset 54:an Orgnr 769610-1547

Räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trapphuset 54:an för räkenskapsåret 2013.

Styrelsen är ansvarig för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningen. Rådande lagar skall tillämpas.

Årsredovisningen ger en rättvisande sann bild av föreningens resultat enligt min uppfattning.

Förvaltningsberättelsen stämmer överens med årsredovisningens övriga delar.

Det finns inget att anmärka på räkenskaper, protokoll, kvitton och verksamheten i övrigt.

Jag bedömer att redovisningen är välgjord.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balans- och resultaträkningen för föreningen och att årets resultat disponeras enligt förslag från styrelsen.

Jag tillstyrker att styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trapphuset 54:an beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

Göteborg 24 april 2014



Monica Melin

Vald revisor i föreningen