

Årsredovisning 2013

Brf Öjersjö Centrum



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegräsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-08 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-14 och nuvarande stadgar 2011-10-05.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Partille Öjersjö 6:412 i Partille kommun vilken förvärvades 2011-04-01 via bolagstransaktion från AB Tigrib Tigrib. Fastigheten består av 14 st flerbostadshus med nybyggnadsår 1993 och värdeår 1993. Enligt fastighetens taxeringsbesked är totalytan om 4 443 kvm avseende 58 bostäder.

Fastigheten är en del i gemensamhetsanläggningen Partille Öjersjö GA:61 som har till ändamål att sköta om utemiljön i området samt ombesörja kabel-tv och vattenförsörjning till fastigheterna. Fastigheten Partille Öjersjö 6:412 har 58 andelar av 148 andelar totalt i gemensamhetsanläggningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

2rok	3rok
20	38



Medlemmar

Av föreningens lägenheter är 50 st upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång. Under året har 4 st överlåtelser av bostadsrätter skett.

Styrelsen

Agnehta Roslund	Ordförande
Stefan Hedstöm	Ordinarie ledamot
Lars Carlsson	Ordinarie ledamot
Börje Johansson	Ordinarie ledamot
Ida Poucette	Ordinarie ledamot

Eva Pallius	Suppleant
Cecilia Abrahamsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Valberedning

Frank Bäckström
Tommy Gillstrand

Revisor

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-------------------	----------------------	------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-05-14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari utförde vi fällning av träd och stubbfräsning som var ganska omfattande. Under våren-sommaren genomfördes byte av frostsakat tegel. Under våren tvättades alla tak på våra fastigheter och alla stuprännor rensades, därefter lades det en impregnering på taken. Flera av elskåpsluckorna har rostskyddsbehandlats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Målning av träpaneler och plank på våra fastigheter.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes i enlighet med ekonomisk plan med 2 % f o m 2013-01-01. Inför 2014 höjdes avgifterna med 2% f o m 2014-01-01. För hyreslägenheterna görs en förhandling om hyran med hyresgästföreningen. Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 584 kr/kvm.

Skatter

Föreningen betalar för bostäderna en fastighetsavgift om 1 210 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentar

- Antal kvarvarande hyreslägenheter är 8 st vid årets utgång vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden.
- Vid ombildningen var föreningen tvungen att ta extra lån (utöver ekonomisk plan) för att finansiera fastighetsköpet avseende de lägenheter som ej blev köpta vid tillträdet. Vid upplåtelse av lägenhet amorterar föreningen minst insatsen för att hålla ekonomin i balans.
- Föreningen förvärvade fastigheten via dotterbolaget Tigrib Tigrib AB i likvidation. Bolaget har varit vilande sedan beslut om likvidation. Likvidationen är avslutad under 2013.
- Årets resultat är en vinst om 301 tkr vilket räcker till den avsättning till framtida underhåll om 139 tkr som föreningen är skyldigt att göra enligt sina stadgar. Därmed skiftar det ansamlade resultatet till vinst efter tidigare års förlust.

Intäkter och kostnaders fördelning

Nyckeltal	2013	2012
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	584	573
Lån /kvm bostadsrättsyta	7 458	7 466
Vattenkostnad /kvm totalyta	32	30

Bostadsrättsyta på bokslutsdagen, totalyta enligt uppgift i ekonomisk plan.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-87 277
Årets resultat före förändring av yttre fond	300 853
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-139 305
Summa överskott	74 271

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	74 271
----------------------------	--------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING	Not	2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 248 479	2 151 373
Hysesintäkter	1	589 956	612 618
Övriga intäkter		144 389	133 520
		<hr/>	<hr/>
		2 982 824	2 897 511
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-36 195	-460
Löpande reparationer	3	-58 330	-32 713
Taxebundna kostnader	4	-141 396	-140 522
Övriga driftskostnader	5	-722 699	-695 489
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-70 180	-79 170
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-112 635	-154 214
Personalkostnader	7	-75 799	-76 200
Avskrivningar anläggningstillgångar	8	-229 880	-229 675
		<hr/>	<hr/>
		-1 447 114	-1 408 443
RÖRELSERESULTAT		1 535 710	1 489 068
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		2 694	2 635
Räntekostnader skulder till kreditinstitut		-1 237 545	-1 364 753
Övriga räntekostnader och liknande poster		-6	-1 263
		<hr/>	<hr/>
		-1 234 857	-1 363 381
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		300 853	125 687
ÅRETS VINST		300 853	125 687
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Årets resultat enligt ovan		300 853	125 687
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll		-139 305	-164 223
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		161 548	-38 536

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9	72 018 577	72 247 731
Inventarier och maskiner	10	901	3 607
		<hr/>	<hr/>
		72 019 478	72 251 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 019 478	72 251 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		2 573	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	236 860	235 440
		<hr/>	<hr/>
		239 433	235 443
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 652 581	2 623 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 892 014	2 858 828
SUMMA TILLGÅNGAR		74 911 492	75 110 166

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		42 465 340	42 465 340
Upplåtelseavgifter		2 704 057	2 704 057
Fond för yttre underhåll		427 708	288 403
		<hr/>	<hr/>
		45 597 105	45 457 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-226 582	-212 964
Årets vinst		300 853	125 687
		<hr/>	<hr/>
		74 271	-87 277
SUMMA EGET KAPITAL		45 671 376	45 370 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	28 692 500	28 663 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	-	57 500
Leverantörsskulder		27 404	277 096
Skatteskulder		290	8 178
Övriga kortfristiga skulder		-	203 338
Förutbetalda avgifter och hyror		214 109	199 640
Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter	14	305 813	330 141
		<hr/>	<hr/>
		547 616	1 075 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 911 492	75 110 166
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		37 236 000	37 236 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är det tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten, ej heller för ränteinkomster till den del de hör till föreningens fastighet. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning under inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstskatten uppgår till 22 % på skattepliktigt inkomst.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årest underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges stadgeenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fastigheten har förvärvats via bolagstransaktion. Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga värdet på fastigheten med 47 764 707 kr. Vid en eventuell framtida försäljning av byggnaden kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 22 %. Då föreningen förväntas nyttja byggnaden under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför har det inte reserverats någon skatt avseende denna skillnad.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt plan. Följande avskrivning uttryckt i procent tillämpas:

AVSKRIVNING	2013	2012	SLUTAVSKRIVEN
Byggnad	0,4%	0,4%	2091
Inventarier - dator	33,33%	33,33%	2014

Not 1 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter, bostäder	589 956	612 618
	<u>589 956</u>	<u>612 618</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gård	36 150	-
Förbrukningsmaterial	45	460
	<u>36 195</u>	<u>460</u>

Not 3 Löpande reparationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparation av bostäder	24 518	7 897
Tvättutrustning	5 335	-
Lås/nycklar	6 706	-
VA & sanitet	6 869	11 009
Värme	6 902	2 784
El	-	475
Tak	-	6 023
Vattenskada	8 000	-
Övriga skador	-	4 525
	<u>58 330</u>	<u>32 713</u>

Not 4 Taxebundna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsel (nätagift)	-	1 780
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	-	3 869
Vatten	141 396	134 873
	<u>141 396</u>	<u>140 522</u>

Not 5 Övriga driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkringar	38 299	34 289
Samfällighetsförening	684 400	661 200
	<u>722 699</u>	<u>695 489</u>

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kreditupplysning & inkasso	1 462	4 913
Kontorskostnader & kommunikation	4 594	12 529
Förenings- & förvaltningskostnader	93 109	98 839
Övriga externa kostnader	<u>13 470</u>	<u>37 934</u>
	<u>112 635</u>	<u>154 215</u>

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	58 000	58 000
Lagstadgade sociala avgifter	17 799	18 200
	<u>75 799</u>	<u>76 200</u>

Not 8 Avskrivningar anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avskrivningar på byggnad	225 192	225 945
Avskrivning fondåtgärd byggnad (åtgärdsförslag ek plan)	1 982	1 024
Avskrivningar på maskiner och inventarier	<u>2 706</u>	<u>2 706</u>
	<u>229 880</u>	<u>229 675</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 645 552	72 389 552
Avslut Tigrib Tigrib AB	-241 385	-
Inköp/Aktiveringar	239 405	256 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 643 572	72 645 552
Ingående ackumulerade avskrivningar	-397 821	-170 852
Årets avskrivningar	-227 174	-226 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-624 995	-397 821
Utgående restvärde enligt plan	<u>72 018 577</u>	<u>72 247 731</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 850 164	15 903 194
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 881 000	42 715 000
Taxeringsvärde mark	10 554 000	12 026 000
	<u>46 435 000</u>	<u>54 741 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 435 000	50 980 000
Lokaler	-	3 761 000
	<u>46 435 000</u>	<u>54 741 000</u>

Not 10 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 117	8 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 117	8 117
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 510	-1 804
Avskrivningar	-2 706	-2 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 216	-4 510
Utgående restvärde enligt plan	<u>901</u>	<u>3 607</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	18 814	18 125
Förutbetalda försäkringspremier	6 495	5 826
Serviceavtal	174 000	168 200
Övriga förutbetalda kostnader	33 718	39 662
Upplupna hyres och avgiftsintäkter	1 142	-
Upplupna ränteintäkter	2 691	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	3 627
	<u>236 860</u>	<u>235 440</u>

Not 12 Eget kapital

Eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 465 340	-	-	42 465 340
Upplåtelseavgifter	3 064 414	-	-	3 064 414
Ack kostnad för nyupplåtelse	-360 357	-	-	-360 357
Fond för yttre underhåll	<u>288 403</u>	<u>139 305</u>	-	<u>427 708</u>
Summa bundet eget kapital	45 457 800	139 305	0	45 597 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-212 964	-139 305	125 687	-226 582
Årets resultat	<u>125 687</u>	<u>300 853</u>	<u>-125 687</u>	<u>300 853</u>
Summa fritt eget kapital	-87 277	161 548	0	74 271
Summa eget kapital	45 370 523	300 853	0	45 671 376

Reservering till fond för yttre underhåll är redovisad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

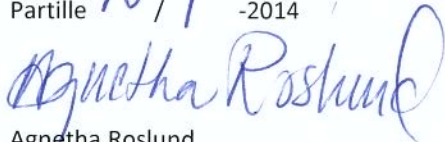
Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek AB	2,43%	2014-01-02	5 721 250	-28 750	5 692 500
Stadshypotek AB	4,42%	2014-03-30	11 500 000	-	11 500 000
Stadshypotek AB	4,91%	2016-03-30	11 500 000	-	11 500 000
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-57 500</u>	-	-
			28 663 750	-28 750	28 692 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

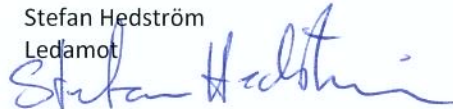
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 200	18 200
Upplupna räntekostnader	213 023	217 730
Övriga förutbetalda intäkter	-	13 124
Upplupen kostnad vatten	6 261	-
Upplupna arvoden styrelsen	58 000	58 000
Övriga upplupna kostnader	329	3 087
Upplupet arvode för revision	10 000	20 000
	<u>305 813</u>	<u>330 141</u>

Partille 13 / 4 -2014



Agnetha Roslund
Ordförande

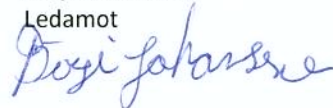
Stefan Hedström
Ledamot



Lars Carlsson
Ledamot



Börje Johansson
Ledamot



Ida Poucette
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 14 / 4 -2014.



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum, org. nr 769622-1642

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum 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 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.

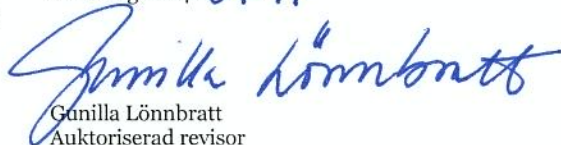
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2014-07-14



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor