

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bäckén-Stigberget 24:4

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 1999-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 1999-01-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STIGBERGET 24:4	2000	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

Byggnadsår och ytor

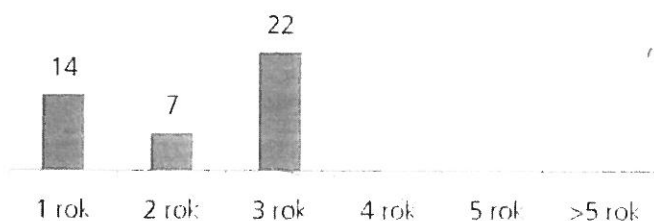
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens vardeår är 1974

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 398 kvadratmeter, varav 2 315 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 83 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt

Lägenhetsfördelning



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Loptid
Lindens Trädgårdsskötsel	10 kvm	Lopande

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övernattningslagenhet	Finns i uppgång 32 B
Gemensamhetslokal	Finns i uppgång 32 B

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omlagning av tak	2012 - 2013	Grundlig takrenovering med nya lertegelpannor.
lordnigställande av gården efter dränering	2011	Ytskikt samt vaxtplantering klart under 2011.
Dränering av samtliga hus	2010	Samtliga hus har fått ny dränering samt extra isolering av källarväggen
Partiellt stambyte OBS LÖPANDE!	2010	Lopande I samband med badrumsrenovering går foreningen in och byter den horisontella stammen samt den vertikala stammen ner till nästa lagenhet
Totalrenovering av puts på respektive fastighets sockel	2006	
Omputsning av fasad	2006	
Totalrenovering av fastighetens fönster	2006	Innerglass byttes ut mot ett tjockare energiglas för ökad isoleringsförmåga
Rörstambyte	1974	
Elstambyte	1974	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband/ADSL/Kabeltvleverantör	ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslagenheter i foreningen är 37 st

Av foreningens medlemslagenheter har 8 överlåtit under året

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Johan Bernhard Nyström	Ledamot	Slutar i april 2013 pga flytt
Hans Olof Rasmus Kihlberg	Ledamot	
Lina Ingrid Maria Wedlin	Ledamot	
Ted Sven Magnus Jäderberg	Ledamot	
Malin Cecilia Holmdahl	Ledamot	Slutat i samband med flytt i oktober 2012. Rasmus tar över rollen som kassör
Greta Viola Gunilla Bok	Ledamot	
Lena Maria Viktorsson	Suppleant	Tas upp som ordinarie ledamot per den 19 februari 2013.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammantraden.

Revisor

Elisabeth Sennfors Ordinarie intern

Valberedning

Christine Westerhaus
Rickard Ivarsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Sex lägenheter har fått köpa loss råvinden ovanför sin lägenhet för att inreda etage. Med hjälp av de pengar som vi fått in tack vare försäljningen har vi kunnat lägga om taken på alla husen (färdigställt under 2013). Styrelsen har, efter noggranna undersökningar, valt att låta lägga ett lertegel då det åldras bäst och dessutom är tidstypiskt. De befintliga takpannorna gick tyvärr inte att behålla då de var i för dåligt skick.

En lägenhet har under året styckats av och varje halva har inforlivats i två intilliggande lägenheter. Frågan har drivits av de medlemmar som i och med detta har fått större boarea. En extrastämma har hållets där majoriteten rostade för avstyckningen, dock med förbehållet att de avstyckade halvorna inte får säljas för sig. Föreningen har inte haft några extra kostnader i och med avstyckningen.

Nya självreglerande ventiler har installerats på bottenvåningen för att förbättra klimatet inomhus. Målet är att liknande ventiler skall installeras i alla lägenheter i framtiden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013 kommer takomläggning och vinds upp byggnation att avslutas.

Fastigheterna är efter avslutad takomläggning i mycket gott skick.

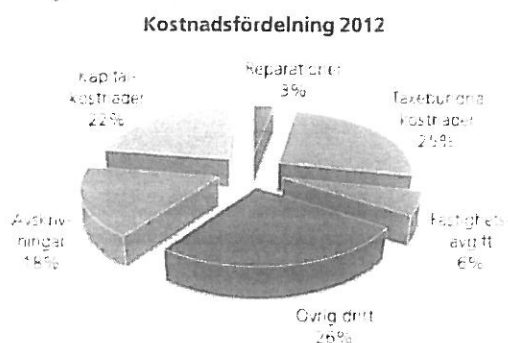
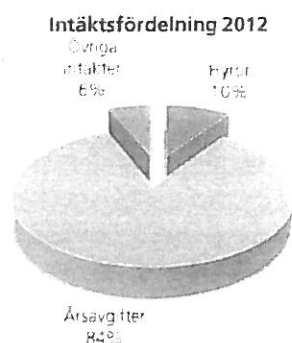
I samband med att de boende väljer att renovera sina badrum går föreningen in och byter den vertikala stammen. Glöm inte att anmäla din badrumsrenovering till styrelsen i god tid.

Under det kommande året kommer styrelsen att fokusera på att se över de gamla underhållsplanerna.

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med att stärka föreningens ekonomi. Under 2013 får vi in mycket pengar från försäljning av råvind, vilka kommer att finansiera en del av takrenoveringskostnaden. Vi har även hyresrätter kvar som en dold tillgång. Ett lån kommer förmodligen att tas upp under året för del av takrenovering.

Fordelning intakter och kostnader



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 315 kvm bostäder och 83 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	826	805	803	787
Hyrer/kvm hyresrättsyta	499	617	577	705
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 069	6 069	7 751	7 751
Elkostnad/kvm totalyta	30	28	24	7
Värmekostnad/kvm totalyta	128	116	120	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	43	35	41	37
Kapitalkostnader/kvm totalyta	188	205	133	172

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslagenhet, 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 forfogande står följande medel

årets resultat	-18 413
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-4 346 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 020
summa ansamlad förlust	-4 452 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs -4 452 863

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 858 020	1 870 581
Övriga rörelseintäkter		124 176	39 485
		1 982 196	1 910 066
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-23 661	-55 128
Reparationer		-56 522	-641 765
Periodiskt underhåll		0	-696 110
Taxebundna kostnader		-508 104	-482 218
Övriga driftskostnader		-145 955	-104 950
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-119 742	-57 386
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-257 054	-200 195
Personalkostnader		-91 040	-96 662
Avskrivningar		-352 481	-352 481
		-1 554 558	-2 686 894
RÖRELSERESULTAT		427 638	-776 828
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntetäkter		3 849	4 635
Räntekostnader		-449 900	-492 698
		-446 051	-488 063
ÅRETS RESULTAT		-18 413	-1 264 891

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	26 325 751	26 641 522
Pågående byggnation Not 4	1 429 870	0
Maskiner och inventarier Not 5	0	0
	27 755 621	26 641 522
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 758 421	26 644 322
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	27 828	30 537
Övriga fordringar	25 466	896
Förutbetalda kostnader Not 6	26 120	25 322
Upplupna intakter	207 919	0
	287 333	56 755
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	27 480	27 480
SBC klientmedel i SHB	3 012 125	753 523
	3 039 606	781 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 326 939	837 758
SUMMA TILLGÅNGAR	31 085 360	27 482 080

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		11 718 640	11 718 640
Upplåtelseavgifter		6 222 130	6 222 130
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 067 892	979 872
		19 008 662	18 920 642
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 434 451	-3 081 540
Årets resultat		-18 413	-1 264 891
		-4 452 864	-4 346 431
SUMMA EGET KAPITAL		14 555 798	14 574 211
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	12 272 500	12 272 500
		12 272 500	12 272 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		132 977	380 807
Skatteskulder		59 647	0
Övriga kortfristiga skulder		3 788 937	-1 229
Upplupna kostnader	Not 10	139 850	134 853
Forutbetalda avgifter och hyror		135 651	120 938
		4 257 062	635 369
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		31 085 360	27 482 080
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	17 286 500	17 286 500
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).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,7%	0,6%
Fastighetsförbättringar	0,7%	0,6%
Fasad	2,00%	2,00%
Fönster	5,00%	5,00%
Inventarier	10,00%	10,00%

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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 670 532	1 627 300
Hysesintäkter	187 487	243 281
	1 858 020	1 870 581

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning	3 501	0
Fastighetsskötsel gård beställning	14 877	36 684
Snöröjning/sandning	0	2 722
Gård	0	5 097
Förbrukningsmateriel	5 283	10 571
Fordon	0	54
	23 661	55 128

Reparationer

Gemensamma utrymmen	3 365	0
Tvättstuga	33 107	7 415
Källare	0	162 375
Lås	6 877	28 211
VVS	3 009	35 228
Varmeanläggning/undercentral	0	3 108
Elinstallationer	9 567	11 435
Tak	0	2 088
Fönster	597	5 340
Mark/gård/utemiljö	0	385 015
Skador/klotter/skadegorelse	0	1 550
	56 522	641 765

Not 2 forts	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	103 536
Källare	0	62 000
Mark/gård/utemiljö	0	530 574
	0	696 110
Taxebundna kostnader		
El	71 034	66 167
Gas	0	1 245
Värme	306 978	279 200
Vatten	104 007	83 083
Sophämtning/renhållning	22 118	43 808
Grovsopor	3 967	8 715
	508 104	482 218
Övriga driftskostnader		
Försäkring	39 120	34 449
Självrisk	51 867	16 250
Kabel-TV	54 968	54 251
	145 955	104 950
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 742	57 386
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	0
Juridiska åtgärder	35 435	0
Inkassering avgift/hyra	4 500	0
Föreningskostnader	8 355	1 600
Förvaltningsarvode	64 960	64 006
Förvaltningsarvoden övriga	5 838	32 001
Administration	6 062	3 963
Konsultarvode	126 029	104 325
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
OBS konto	0	-11 000
	257 054	200 195
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	67 750	56 400
Loner	0	17 800
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	687	700
Sociala kostnader	22 603	21 762
	91 040	96 662
Avskrivningar		
Byggnad	121 907	121 907
Förbättringar	230 573	230 573
	352 481	352 481
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 554 558	2 686 894

Not 3		
BYGGNADER OCH MARK	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Nyanskaffningar	28 855 228	28 855 228
Utgående anskaffningsvärde	28 891 938	28 855 228
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 213 706	-1 861 225
Utgående avskrivning enligt plan	-2 566 186	-2 213 706
Planenligt restvärde vid årets slut	26 325 751	26 641 522
i planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 603 084	4 603 084
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 940 000	18 940 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
	29 340 000	29 340 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	29 200 000	29 200 000
Lokaler	140 000	140 000
	29 340 000	29 340 000
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION	2012-12-31	2011-12-31
Pågående nybyggnation	14 885	0
Pågående om- och tillbyggnad	1 414 985	0
	1 429 870	0
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Nyanskaffningar	34 819	34 819
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	34 819	34 819
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Årets avskrivningar enligt plan	-34 819	-34 819
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 819	-34 819
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	11 969	11 580
Kabel-TV	14 151	13 742
	26 120	25 322

**Not 7
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	11 718 640	0	0	11 718 640
Upplåtelseavgifter	6 222 130	0	0	6 222 130
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 067 892	88 020	0	979 872
Summa bundet eget kapital	19 008 662	88 020	0	18 920 642
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 434 451	-88 020	-1 264 891	-3 081 540
Årets resultat	-18 413	-18 413	1 264 891	-1 264 891
Summa ansamlad förlust	-4 452 864	-106 433	0	-4 346 431
Summa eget kapital	14 555 798	-18 413	0	14 574 211

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	979 872	891 852
Reservering enligt stadgar	88 020	88 020
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 067 892	979 872

Not 9


SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	3,380 %	9 086 500	9 086 500	
Stadshypotek	3,380 %	3 186 000	3 186 000	
Summa skulder till kreditinstitut		12 272 500	12 272 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 272 500	12 272 500	

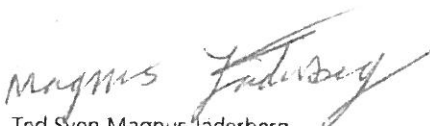
Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	19 734	7 765
Värme	80 765	34 525
Vatten	9 680	10 904
Sophamning	2 496	8 904
Ranta	27 175	43 056
Arvoden	0	23 600
Sociala avgifter	0	6 099
	139 850	134 853

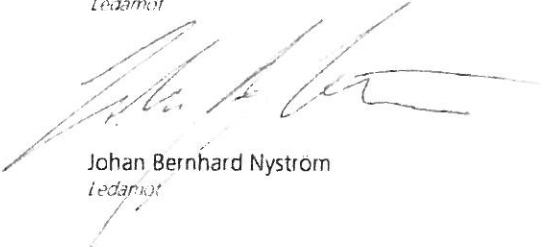
GÖTEBORG den / 2013

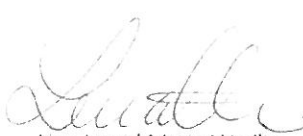

Greta Viola Gunilla Bok
Ledamot


Malin Cecilia Holmdahl
Ledamot


Ted Sven Magnus Jäderberg
Ledamot


Hans Olof Rasmus Kihlberg
Ledamot


Johan Bernhard Nyström
Ledamot


Lina Ingrid Maria Wedlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013


Elisabeth Sennfors
intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för
BRF Bäckén

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckén Stigberget 24:4 för 2012.

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


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innerhåller 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. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige.

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

Göteborg 2013-05-04



Elisabeth Sennfors

Av föreningen vald internrevisor