


**Brf Skarpetegen**  
**Org nr 769616-8108**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. 

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Lilleby 3:12, Göteborgs Kommun. Föreningens fastighet består av sex huskropp med 4 lägenheter i varje, dvs. totalt 24 lägenheter, hus i två plan utan källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2.028 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nybyggd med inflyttning i januari till mars 2009.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker med 81.000 kr, dvs. 405.000 kr på 5 år. Föreningen behöver inte göra någon avsättning byggnadsåret.

För fastigheten gäller garanti efter byggtiden med 2 år, fram t.o.m. ca mars 2011.

SBC har på uppdrag av styrelsen upprättat en 30-årig underhållsplan under 2012 till en kostnad om ca 49 tkr.

Göteborgs Energi har upprättat energideklaration under 2012 till en kostnad om ca 23 tkr. Ny deklaration skall upprättas senast år 2022.

### Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter och hyresrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (5) överlåtelser skett.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Dock har föreningen avlönat en medlem för att sköta gräsklippning m.m.. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Pantsättningsavgifter eller överlåtelseavgift utgår f n inte. 

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2012-05-30 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Ullnerth	Ledamot	Ordförande
Sarita Andersson	Ledamot	
Anders Niklasson	Ledamot	
Peter Petrusic	Ledamot	
Hans Balsby	Suppleant	Sekreterare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt en ordinarie Föreningsstämma enligt ovan.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 26.320 kr (inkl arbetsgivaravgifter) samt till medlem för skötsel av gräsmattor, 10.822 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

#### Revisorer

Ulf Kluge                      Ordinarie  
Charlotte Gyllensvaan      Suppleant

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2007-06-14 (2007-06-12).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhållsplan:

Vi har under året beställt samt genomfört en underhållsplan av SBC. Detta gjordes under våren 2012.

I samband av denna besiktning kom det fram att vi måste besiktiga lekplatsen samt att en brandsyn av räddningsverket bör göras.

Dessa 2st punkter är också gjorda under våren 2012.

#### Energideklaration:

Under sommaren 2012 gjordes en energideklaration av vårt område/lägenheter. Detta är ju enl. lag ett måste.

Utlåtandet av denna deklaration är under våren 2013 utdelad till alla boende, som i sin tur skall sätta in detta i sin lägenhetspärm. 

Mycket bra energivärden fick vi i utlåtandet.

Det också positiva som framkom av denna deklARATION var att vi inte behöver göra någon OVK besiktning i denna typ av boendeform enl. Boverkets nya råd.

Vi har ändå beslutat i styrelsen att vi kommer att lägga in detta i vår underhållsplan i framtiden. Någon form av OVK kontroll måste vi än dock ha.

#### **Filterinköp:**

Styrelsen beslutade att göra ett större inköp av filterpar till våra återvinningsaggregat. Detta inköp blev så pass bra, att styrelsen beslutade **då** att dela ut 1 st. filterpar/lgh/år.

#### **Soprum/cykelrum:**

Vi har under våren 2012 tagit det tidigare soprummet vid F-huset och gjort om till cykelrum. Sophanteringen har löst att soptunnorna har satts ute under det ny byggda sopskjulet.

#### **Trädgårdsskötsel:**

Trädgårdsskötsel i form av gräsklippning samt slänga skräp, har gjort av vår medlem Tony Johansson.

#### **Övrigt:**

Vi har haft 2st städdagar (vår/höst ) under året. Städagen i höstas hade vi också hyrt in en container, så att medlemmarna kunde slänga saker.

Detta var ju ett önskemål från årsstämman 2012. Under städdagen i höstas målades även golvet i styrelserummet.

2st gårdsfester har också anordnats av föreningen. En vårfest samt en kräftsiva.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inget att notera.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 222 kr/kvm exkl. värme och vatten.

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fr.o.m. 2010-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift om 1.277 kr per lägenhet (vilket ökar med index för varje år därefter). De första 5 åren utgår dock ingen fastighetsavgift, under år 6-10 (år 2015-2019) utgår avgiften till hälften. Fr.o.m. år 11 (2020) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden. Föreningens fastighet har fått värdeår 2009.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med ToVa Ekonomi AB/Ekonomitjänst i Varberg t o m 2013-12-31.

### Finansiering

Föreningen saknar helt lån då finansieringen av förenings fastighet helt skett genom insatser från föreningens medlemmar.

### Övriga avtal

Avtal med fast pris på el är tecknat med Din El/Göteborgs energi till ett pris om 43,90 öre per kwh exkl. moms. Priset gäller till 2014-11-30. 6

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-81 000
Balanserade vinstmedel	440 593
Årets resultat	13 403
	<hr/>
kronor	<u>372 996</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

i ny räkning överförs	372 996
	<hr/>
kronor	<u>372 996</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. 

<b>Resultaträkning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgifter	450 261	451 827
Årsavgifter värme/el/vatten	268 546	299 192
Carport	9 599	9 650
Räntebidrag	-	444
	<hr/>	<hr/>
	728 406	761 113
<b>Fastighets kostnader</b>		
Elkostnader inkl. värme	-235 079	-242 484
Vatten och avlopp	-46 108	-41 641
Sophämtning	-32 666	-26 427
Snöröjning	-61 489	-13 947
Reparation och underhåll fastighet	-79 048	-18 196
Trädgårdskötsel/Fastighetsskötsel	-8 000	-8 954
Energideklaration	-22 500	-
Underhållsplan	-49 375	-
Försäkring	-24 915	-24 080
Tv & Internet	-28 489	-29 340
Övriga fastighetskostnader	-11 906	-16 484
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	-599 575	-421 553
Styrelsearvoden	-26 320	-29 560
Fastighetsskötare, medlem	-10 822	-10 822
Revisionskostnader	-13 000	-12 375
Förvaltningskostnader, ekonomisk	-39 903	-38 400
Medlemsavgifter SBC	-4 180	-4 180
Övriga externa förvaltningskostnader	-4 168	-3 996
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kostnader</b>	-98 393	-99 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-36 244	-34 594
<b>Rörelseresultat</b>	-5 806	205 633

<b>Resultaträkning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	19 210	16 530
Räntekostnader	-1	-395
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<u>19 209</u>	<u>16 135</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	13 403	221 768
<b>Årets vinst</b>	<u>13 403</u>	<u>221 768</u>

ce



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	55 921 732	55 957 976
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>55 921 732</u>	<u>55 957 976</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader	3	38 566	36 149
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	4	700 000	700 000
<u>Kassa och bank</u>			
		402 045	322 886
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 140 611</u>	<u>1 059 035</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>57 062 343</u>	<u>57 017 011</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		56 175 600	56 175 600
Fond för yttre underhåll		162 000	81 000
		<hr/>	<hr/>
		56 337 600	56 256 600
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		440 594	299 825
Årets vinst		13 403	221 768
		<hr/>	<hr/>
		453 997	521 593
<b>Summa eget kapital</b>		<hr/>	<hr/>
		56 791 597	56 778 193
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 585	5 460
Övriga kortfristiga skulder		96 284	99 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	172 877	134 101
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		270 746	238 818
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		57 062 343	57 017 011
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Avskrivning har ej skett byggnadsåret, dvs. 2009.

Fr.o.m. 2010 görs avskrivning på byggnad enligt en 75-årig progressiv plan med startfaktorn 0,15 %. beräknat restvärde efter 75 år är 50 %, dvs. avskrivning sker på ett underlag om 22.020.300 kr. Årlig uppräkningsfaktor är 4,76 %. Avskrivning under 2011 har skett med 0,1571 % och för 2012 med 0,1646 %.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Skulder

Skulder upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Not 2 Byggnader och mark

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Ingående avskrivningar	-67 624	-33 030
Årets avskrivningar	-36 244	-34 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 868	-67 624
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 921 732</u>	<u>55 957 976</u>
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	11 895 000	11 985 000
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	29 000 000	29 000 000

**Not 3 Förutbetalda kostnader**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	1 974	2 584
Upplupna försäkringskostnader	29 039	26 062
Övriga poster	7 553	7 503
	<u>38 566</u>	<u>36 149</u>

**Not 4 Kortfristiga placeringar**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bundet konto på SEB	700 000	700 000

**Not 5      Förändring av eget kapital**

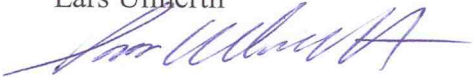
	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2011-12-31	56 175 000	81 000	521 593	56 777 593
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämman				
avsättning till yttre underhållsfond		81 000	-81 000	
Årets resultat			13 403	13 403
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>56 175 000</b>	<b>162 000</b>	<b>453 996</b>	<b>56 790 996</b>

**Not 6      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	49 838	59 603
Upplupna revisionskostnader	13 250	12 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	13 250	13 214
Kostnad för energidelaration	22 500	-
Snöröjning	21 363	-
Övriga poster, el, m.m.	52 676	48 784
Summa	<u>172 877</u>	<u>134 101</u>

Torslanda 2013 -04-07

Lars Ullnerth



Anders Niklasson



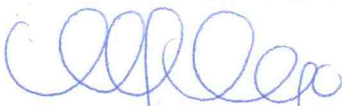
Peter Petrusic



Sarita Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2013 -05-07.



Ulf Kluge  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skarpetegen, org. nr 769616-8108

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skarpetegen för räkenskapsåret 2012.

#### *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 2012 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 Skarpetegen för räkenskapsåret 2012.

#### *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 ersättningskyldig 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.

Varberg den 7 maj 2013



Ulf Kluge  
Auktoriserad revisor