


Brf Skarpetegen
Org nr 769616-8108

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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.
Byggnadsår; 2009.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggd 2009, 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.

SBC har 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 1 (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, 2013-05-20 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Eriksson	Ledamot	Ordförande
Anders Niklasson	Ledamot	
Mats Brundin	Ledamot	
Ricardo Nogueira de Brito	Ledamot	

Lars Ullnerth	Suppleant
Elaine Kålberg	Suppleant

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 67.814 kr (inkl arbetsgivaravgifter) samt till medlem för skötsel av gräsmattor, 9.725 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

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.


Trädgårdsskötsel:

Trädgårdsskötsel i form av gräsklippning samt slänga skräp, har gjorts av medlem.

Övrigt:

Vi har haft 2st städdagar (vår/höst) under året.

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 2014-12-31.

Finansiering

Föreningen saknar helt lån då finansieringen av föreningens 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. 

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-81 000
Balanserade vinstmedel	372 997
Årets resultat	153 574
	<hr/>
	kronor 445 571

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

i ny räkning överförs	445 571
	<hr/>
	kronor 445 571

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	2013	2012
Årsavgifter	450 271	450 261
Årsavgifter värme/el/vatten	292 309	268 546
Carport	9 600	9 599
	<hr/>	<hr/>
	752 180	728 406
Fastighets kostnader		
Elkostnader inkl. värme	-212 903	-235 079
Vatten och avlopp	-47 802	-46 108
Sophämtning	-30 525	-32 666
Snöröjning	-42 520	-61 489
Reparation och underhåll fastighet	-39 604	-79 048
Trädgårdskötsel/Fastighetsskötsel	-	-8 000
Energideklaration	-	-22 500
Underhållsplan	-	-49 375
Försäkring	-30 186	-24 915
Tv & Internet	-30 220	-28 489
Övriga fastighetskostnader	-2 670	-11 906
	<hr/>	<hr/>
Summa fastighetskostnader	-436 430	-599 575
Styrelsearvoden	-67 814	-26 320
Fastighetsskötare, medlem	-9 725	-10 822
Revisionskostnader	-12 938	-13 000
Förvaltningskostnader, ekonomisk	-39 264	-39 903
Medlemsavgifter SBC	-4 180	-4 180
Övriga externa förvaltningskostnader	-5 651	-4 168
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kostnader	-139 572	-98 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-37 985	-36 244
Rörelseresultat	138 193	-5 806
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	15 382	19 210
Räntekostnader	-1	-1
	<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster	15 381	19 209
Resultat efter finansiella poster	153 574	13 403
	<hr/>	<hr/>
Årets vinst	153 574	13 403

6

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	55 883 747	55 921 732
Summa anläggningstillgångar		<u>55 883 747</u>	<u>55 921 732</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader	3	10 317	38 566
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	4	1 001 346	700 000
<u>Kassa och bank</u>		282 489	402 045
Summa omsättningstillgångar		<u>1 294 152</u>	<u>1 140 611</u>
Summa tillgångar		<u>57 177 899</u>	<u>57 062 343</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		56 175 600	56 175 600
Fond för yttre underhåll		243 000	162 000
		<u>56 418 600</u>	<u>56 337 600</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		372 997	440 594
Årets vinst		153 574	13 403
		<u>526 571</u>	<u>453 997</u>
Summa eget kapital		<u>56 945 171</u>	<u>56 791 597</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		9	-
Leverantörsskulder		-	1 585
Övriga kortfristiga skulder		95 853	96 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	136 866	172 877
		<u>232 728</u>	<u>270 746</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>232 728</u>	<u>270 746</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>57 177 899</u>	<u>57 062 343</u>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		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 2012 har skett med 0,1646 % och för 2013 med 0,1725 %.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	56 025 000	56 025 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 025 000	56 025 600
Ingående avskrivningar	-103 868	-67 624
Årets avskrivningar	-37 985	-36 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 853	-103 868
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 883 147</u>	<u>55 921 732</u>
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	11 895 000	11 895 000
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	24 800 000	23 600 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	30 200 000	29 000 000

Not 3 Förutbetalda kostnader

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	2 756	1 974
Upplupna försäkringskostnader	-	29 039
Övriga poster	7 561	7 553
	<u>10 317</u>	<u>38 566</u>

Not 4 Kortfristiga placeringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bundet konto på SEB	1 001 346	700 000 ^u

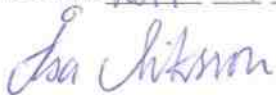
Not 5 Förändring av eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2012-12-31	56 175 000	162 000	453 996	56 790 996
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämman				
avsättning till yttre underhållsfond		81 000	-81 000	
Årets resultat			153 574	153 574
Eget kapital 2013-12-31	56 175 000	243 000	526 570	56 944 570

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottbetalda månadsavgifter/hyror	47 400	49 838
Upplupna revisionskostnader	13 250	13 250
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	30 821	13 250
Kostnad för energidelaration	-	22 500
Snöröjning	7 313	21 363
Övriga poster, el, m.m.	38 082	52 676
Summa	<u>136 866</u>	<u>172 877</u>

Torslanda 2014-04-26



Åsa Eriksson

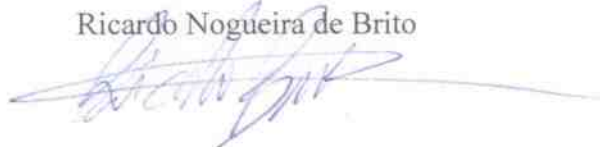


Anders Niklasson



Mats Brundin

Ricardo Nogueira de Brito



Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-07.



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 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 vi 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skarpetegen för räkenskapsåret 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Varberg 2014-05-07



Ulf Kluge

Auktoriserad revisor