

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SJÖHAGEN

716404-4807

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖHAGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Färjestaden 1:284, Mörbylånga kommun, vilken innehåller 24 bostadsrättslägenheter och 12 garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Leif Jönsson	ordförande
Christina Dewerud	
Annika Bäckström	
Lena Sandell	
Tage Rudestig	

Suppleant har varit:

Liselott Bylin

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Bergskans Revision AB, med Inger Rudestig som suppleant.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2013.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 3 st protokollförda sammanträden.

Lägenhetsfördelning

8 st 2 rum och kök, 8 st 3 rum och kök och 8 st 4 rum och kök.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året 2 lägenheter överlåtits.

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträtt av Ekonomihuset på Öland AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Reparationer

Erforderliga reparationer och underhåll har utförts.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 14 048 000 kr, varav markvärdet 6 048 000 kr. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 10 742 kvadratmeter.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kalmar Län.

Avskrivningar

Byggnader har avskrivits med 146 250 kr. Byggnadsinventarier har avskrivits med 10% på anskaffningsvärdet.

Ställda panter

Ställda panter uppgår till 15 355 000 kr.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkningar.

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning till fond för yttre underhåll med
föreslår styrelsen att årets vinst
och balanserad vinst 423 258 kr överföres i ny räkning.

70 240
257 629

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	423 258
årets vinst	257 629
	680 887

disponeras så att i ny räkning överföres	680 887
---	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter		1 144 464 1 144 464	1 144 464 1 144 464
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		-105 360	-105 360
Driftskostnader	1	-134 874	-142 239
Personalkostnader	2	-4 000	-7 800
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-215 550	-215 550
		-459 784	-470 949
Rörelseresultat		684 680	673 515
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 411	4 438
Räntekostnader	4	-428 462	-495 325
		-427 051	-490 887
Resultat efter finansiella poster		257 629	182 628
Resultat före skatt		257 629	182 628
Årets resultat		257 629	182 628

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 395 065	13 541 315
Byggnadsinventarier	6	277 200	346 500
		13 672 265	13 887 815
Summa anläggningstillgångar		13 672 265	13 887 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		78 139	92 699
<i>Bank</i>	7	1 119 805	872 858
Summa omsättningstillgångar		1 197 944	965 557
SUMMA TILLGÅNGAR		14 870 209	14 853 372

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		773 000	773 000
Föreningens yttre reparationsfond	9	425 193	354 953
		1 198 193	1 127 953
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		423 258	382 870
Årets resultat		257 629	182 628
		680 887	565 498
Summa eget kapital		1 879 080	1 693 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 549 750	12 749 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	0
Medlemmarnas inre fond	12	187 163	152 759
Övriga skulder	13	5 376	9 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	248 840	247 818
Summa kortfristiga skulder		441 379	410 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 870 209	14 853 372
Ställda säkerheter	15		
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda panter Färjestaden 1:284		15 355 000	15 355 000
		15 355 000	15 355 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Noter

Not 1 Driftskostnader

	2013	2012
Övriga administrationskostnader	1 200	600
Redovisning och förvaltning	50 909	49 935
Övrig fastighetsskötsel	6 300	31 516
Styrelsearvoden	3 999	3 999
Revisionsarvoden	5 000	5 000
El	5 863	5 431
Företagsförsäkring	29 011	27 598
Renhållning, städning	25 380	16 395
Bankkostnader	1 812	1 765
Mättningskostnader	4 500	0
Övrigt	900	0
	134 874	142 239

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	4 000	7 800
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 000	7 800

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2013	2012
Avskrivning fastigheten	146 250	146 250
Avskrivning byggnadsinventarier	69 300	69 300
	215 550	215 550

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

Byggnadsinventarier

samma som tidigare års gjorda amorteringar

10% anskaffningsvärdet

Not 4 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	428 462	495 325
	428 462	495 325

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 078 905	15 078 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 078 905	15 078 905
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 537 590	-1 391 340
Årets avskrivningar enligt plan	-146 250	-146 250
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 683 840	-1 537 590
	13 395 065	13 541 315
Taxeringsvärden byggnader Färjestaden 1:284	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärden mark	6 048 000	6 048 000
	14 048 000	14 048 000
Bokfört värde byggnader Färjestaden 1:284	12 088 997	12 088 997
Bokfört värde mark	1 452 318	1 452 318
	13 541 315	13 541 315

Not 6 Byggnadsinventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	693 000	693 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 000	693 000
Ingående avskrivningar	-346 500	-277 200
Årets avskrivningar enligt plan	-69 300	-69 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 800	-346 500
Utgående redovisat värde	277 200	346 500

Not 7 Bank

	2013-12-31	2012-12-31
Penningmarknadskonto Handelsbanken	1 119 805	872 858
	1 119 805	872 858

Not 8 Förändring av eget kapital

	Upplåtelse bostadsrätt	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	773 000	382 870	182 628
Avsättn. yttre reparationsfond		-70 240	
Avsättn. medl. inre fond		-72 000	
Disposition av föregående års resultat:		182 628	-182 628
Årets resultat			257 629
Belopp vid årets utgång	773 000	423 258	257 629

Not 9 Föreningens yttre reparationsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid årets ingång	354 953	284 713
Uttag	0	0
Avsättn för framtida fastig.underhåll 0,5% av taxv.	70 240	70 240
	425 193	354 953

Enligt ny anvisning från bokföringsnämnden skall denna fond numera redovisas som en egen post under bundet eget kapital. Avsättningen skall inte redovisas över resultaträkningen.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Avser 4 st fastighetslån.

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek	12 549 750	12 749 750
Nästa års amortering	0	0
	12 549 750	12 749 750

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek nästa års amortering	0	0
	0	0

Beslut om ny amorteringsplan tas av styrelsen under 2014

Not 12 Medlemmarnas inre fond

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	152 759	173 690
Årets avsättning	72 000	72 000
Årets uttag	-37 596	-92 931
	187 163	152 759

Not 13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Innehållen källskatt (betald 2014)	5 376	5 016
Dubbelbetald hyra	0	4 578
	5 376	9 594

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

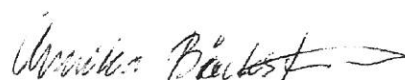
	2013-12-31	2012-12-31
Uppl. ej betald fastighetsskatt	105 360	105 360
Förutbetalda hyror	87 696	75 344
Elkostnad	1 345	1 215
Upplupen ej betald ränta	28 064	44 024
Revisions- och redovisningsarvode	21 875	21 875
Radonmätning	4 500	0
	248 840	247 818

Not 15 Ställda säkerheter

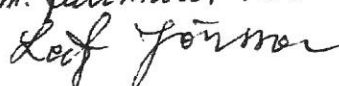
Pantbrev på 15 355 000,- inom 15 355 000,- i fastigheten Mörbylånga Färjestaden 1:284 som säkerhet i lån.

Färjestaden den 3 april 2014


Leif Jönsson


Annika Bäckström


Lena Sandell


Tage Rudestig
gm. fullmakt till



Christina Dewerud

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2014


Rolf Bergskans

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖHAGEN

Org.nr 716404-4807

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖHAGEN 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 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 SJÖHAGEN 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Färjestaden den 3 april 2014



Rolf Bergskans