

Bostadsrättsföreningen Livingroom
Org nr 769614-4869

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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 bostadstäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Illern 13. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Nordic försäkring.
Byggnadsår 1938

Föreningens byggnad består av 12 lägenheter, varav 12 som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 516 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För tillfället finns ingen underhållsplan upprättad för föreningen.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Fastighetsskötsel ordnas i egen regi. 

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2007-04-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-06-04. I stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2013-08-19 för att välja in nya ledamöter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	12
Samägare	5

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 444 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en tvättstuga samt ett hobbyrum, båda i källarvåningen.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar samt via e-post. Information finns även på föreningens anslagstavlur som är placerade i vardera trappuppgång.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Erik Geterud	Ledamot	
Malin Nilsson Ljunggren	Ledamot	Avgått pga flytt 2013-08-19
Linus Lundin	Ledamot	
Niklas Kjellman	Ledamot	
Sandra Mattsson	Suppleant	
Ann-Sofie Bertilsson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Nordic försäkring. 

Styrelsen kan kontaktas genom:

Linus Lundin: 070-2194721.

Erik Geterud: 072-2356051

Niklas Kjellman: 073-9280059

Revisorer

Revisor har varit Linus Hedberg vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Sofie Bertilsson, Erik Geterud och Malin Nilsson Ljunggren (t om 2013-08-19) valda av stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inköp av 4 branddörrar för totalt 10 600 kr

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 210 kr/lgh. och blir totalt 14 520 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% för år 2014. 

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	494 150	453 526	385 982
Resultat efter finansiella poster	kr	-25 899	-30 028	58 414
Kassalikviditet	%	137	92	72
Fond för yttre underhåll	kr	68 550	53 550	38 550
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	822,6	747,7	679,7
Lån per kvm bostadsyta	kr	10 149,9	10 186,5	10 235,0
Genomsnittlig skuldränta	%	4,2	4,3	4,0
Fastighetens belåningsgrad	%	92,2	105,3	105,8
Taxeringsvärde	tkr	5 682	4 990	4 990

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-192 382
Årets resultat	-25 899
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-218 281

Styrelsen föreslår följande disposition

Reservering till fond för yttre underhåll	17 046
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-10 631
I ny räkning överföres	-224 696
	-218 281

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning	1		
Årsavgifter		424 623	385 812
Övriga intäkter	2	69 698	67 714
Summa nettoomsättning		494 321	453 526
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-10 631	0
Driftskostnader	3	-135 974	-120 058
Administrationsomkostnader	4	-64 068	-46 050
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-210 673	-166 108
 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-90 410	-90 409
Resultat före finansiella poster		193 238	197 009
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		365	814
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-219 502	-227 851
Summa resultat från finansiella investeringar		-219 137	-227 037
Resultat efter finansiella poster		-25 899	-30 028
 Årets förlust		<u>-25 899</u>	<u>-30 028</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-25 899	-30 028
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		10 631	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-17 046	-15 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-32 314</u>	<u>-45 028</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	11 867 360	11 951 877
Inventarier	5	0	5 893
		11 867 360	11 957 770
Summa anläggningstillgångar		11 867 360	11 957 770
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		513	0
Övriga kortfristiga fordringar		50	15 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 911	5 738
		6 474	21 360
<u>Kassa och bank</u>		126 749	78 109
Summa omsättningstillgångar		133 223	99 469
Summa tillgångar		12 000 583	12 057 239

dt

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		6 841 327	6 841 327
Fond för yttre underhåll		68 550	53 550
		6 909 877	6 894 877
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		-192 382	-147 354
Årets förlust		-25 899	-30 028
Summa eget kapital		6 691 596	6 717 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 212 136	5 231 250
Summa långfristiga skulder		5 212 136	5 231 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 208	25 000
Leverantörsskulder		8 013	12 058
Skatteskulder		0	17 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	63 630	53 761
Summa kortfristiga skulder		96 851	108 494
Summa eget kapital och skulder		12 000 583	12 057 239
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		5 300 000	5 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer eventuellt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av anskaffningsvärdet. Under år 2012 har man börjat göra avskrivningar med en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod. En progressiv avskrivningsplan innebär att avskrivningen ökar successivt varje år, ökningen kommer att uppgå till 1% per år.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Installationer

20 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f.d. Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hysesintäkter, lokaler	60 981	60 000
Hysesintäkter; garage och P-platser	8 717	7 920
Övriga intäkter	0	-206
Summa	69 698	67 714

Not 3 Drift

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förbrukningsmaterial	6 099	625
Reparationer	8 770	0
Försäkring	14 114	13 387
Fastighetsskatt	14 520	16 380
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
- El	65 669	59 747
- Vatten	16 275	19 321
- Renhållning	10 527	10 598
	135 974	120 058

Not 4 Administration

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förvaltningskostnader inkl avtal adm förvaltning	21 009	20 000
Arvoden och sociala avgifter	0	-15 770
Studier och fritidsverksamhet	0	1 260
Övrigt	43 059	40 560
	64 068	46 050

6/11

Not 5 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 463	29 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 463	29 463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 570	-17 678
-Avskrivningar	-5 893	-5 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 463	-23 570
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>5 893</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 036 394	12 036 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 036 394	12 036 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-84 517	0
Årets avskrivningar	-84 517	-84 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 034	-84 517
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 867 360</u>	<u>11 951 877</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 714 000	3 268 000
Taxeringsvärde mark	1 968 000	1 722 000
	<u>5 682 000</u>	<u>4 990 000</u>

dt

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	5 911	5 738
Summa	<u>5 911</u>	<u>5 738</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	6 841 327	38 550	-73 940	-58 414
Reservering till yttre fond		15 000	-15 000	
Ianspråktagande av yttre fond				
Balansering av föregående års resultat			-58 414	58 414
Årets resultat				<u>-30 028</u>
Eget kapital 2012-12-31	6 841 327	53 550	-147 354	-30 028
Reservering till yttre fond		15 000	-15 000	
Ianspråktagande av yttre fond				
Balansering av föregående års resultat			-30 028	30 028
Årets resultat				<u>-25 899</u>
Eget kapital 2013-12-31	6 841 327	68 550	-192 382	-25 899

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	4,33	2018-08-27	0	1 500 000
Swedbank	4,98	2015-06-19	0	2 000 000
Swedbank	3,73	2015-09-25	0	1 000 000
Swedbank	3,09	2017-01-27	18 906	737 344
Totalt			18 906	5 237 344

Av ovanstående skulder redovisas 25 208 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 5 111 304 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	34 515	30 235
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	15 006	14 878
Upplupna revisionsarvoden	4 000	7 000
Övriga poster	10 109	1 648
Summa	<u>63 630</u>	<u>53 761</u>

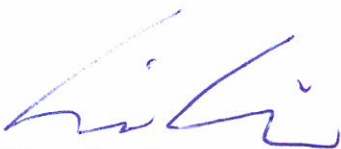
Möln dal 2014-04-15



Erik Geterud



Niklas Kjellman



Linus Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-13.



Linus Hedberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Living Room (769614-4869)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Living Room för året 2013-01-01 - 2013-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningsed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller 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 granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Möln dal 13 maj 2014



Linus Hedberg
Revisor