

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svalan

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 1991-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVALAN 11	1993	Örebro

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

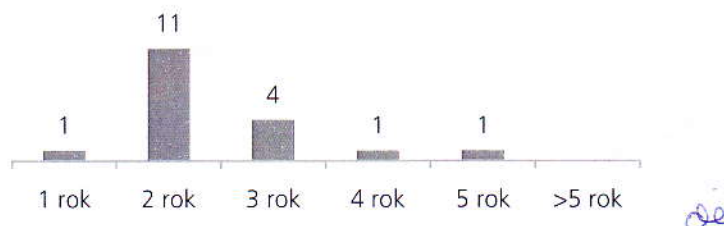
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 594 kvadratmeter, varav 1 594 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övernattningsslägenhet	Gästrum, möteslokal för föreningen

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2017.
Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av konvektorelement	2012	Källare Oskarsvägen 5C, för att motverka kalla golv i lgh oskarsv 5C 1001.
Omdränning källarvägg	2012	Utfört av ÖBO mot Svalans källarvägg Oskarsv. 5C. Regnvatten från ÖBO trängde ner mot vår källarvägg.
Nya ljusarmaturer och strömbrytare	2012	Ett antal äldre defekta ljusarmaturer och strömbrytare är utbytta i olika delar av fastigheten
Målning av alla fönster utvändigt	2011	Aug-Sep 2011.
Byte 3st takstolar gårdshus	2011	Maj 2011.
Plåtarbete tak gårdshus	2011	Oktober 2011. Ny plåt från putsad vägg till ovensida plåttak. Ny plåt runt skorsten i anslutning mot plåttak.
Omläggning av tak	2010	Nov-Dec 2010. Oskarsv. Kristinag. ut mot gatan. Nytt taktegel, läkt, takpapp, snörasskydd (även in mot gården), fotrännor 75%, fallskydd takluckor.
Målning av entrédörrar	2009	Oskarsv. 5A, Kristinag. 19 mot gatan och gården.
Avloppsstammar i källare	2009	Byte av avloppsrör i källargolv ut till kommunalt avlopp
Renovering av balkonger	2007	Underhåll av trätrall på samtliga balkonger.
Ytterbelysningar på gårdshus	2005	
Målning av gårdshus	2002 - 2003	
Rörstambyte		
Omputsning av fasad		
Omläggning av tak		
Järngrind uppsatt		
Bredband till fastigheten		

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnät/OpenNet
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning/sandning	MR Entreprenad

ds

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karin Gunilla Sandström	Ledamot
Anna Margareta Brolander	Ledamot
Jan Erik Thomas Falk	Ledamot
Carl Jonas Fredrik Beijer	Ledamot

Flyttat Feb. 2013
Från Feb.2013, ers. Falk som
ledamot. Var suppleant.

Anders Joakim Lennartsson	Ledamot
Håkan Olov Arnelind	Ledamot

Eva Annelie Våhlin	Suppleant
--------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Joakim Lennartsson, Håkan Olov Arnelind, Karin Gunilla Sandström, Anna Margareta Brolander och Jan Erik Thomas Falk

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Annica Åhman	Ordinarie Extern
Carolina Orvet	Ordinarie Intern

Grant Thornton AB

Valberedning

Ulrika Kuusenaho	Sammanställande
Robert Lindgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Installation av konvektorelement källare Oskarsvägen 5C, för att motverka kalla golv i lgh Oskarsv 5C 1001.

Omdränering av mark utförd av ÖBO mot Svalans källarvägg Oskarsv. 5C. Regnvatten från ÖBO trängde ner mot vår källarvägg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Kontroll / analys fjärrvärmecentral av FVB. Ev. upphandling. Kvartal 1-2 2013.

Föreningens ekonomi

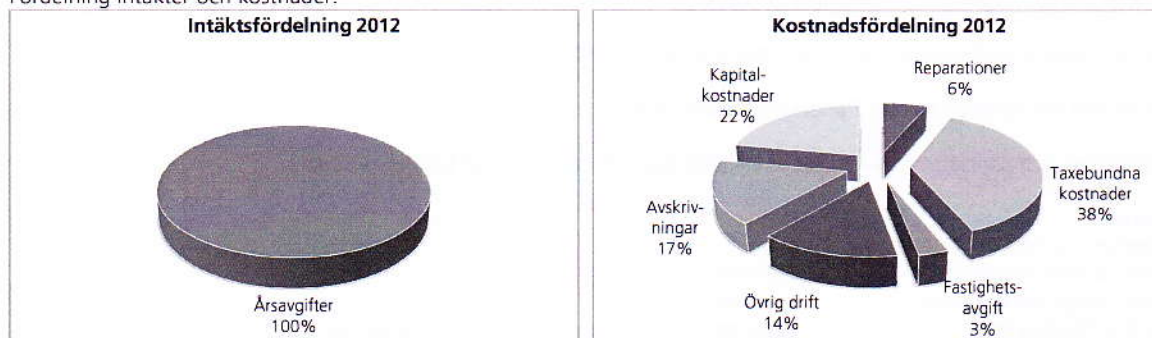
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2007 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 2 %.

cle

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 594 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	533	523	513	503
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 695	2 728	2 759	2 325
Elkostnad/kvm totalyta	13	13	19	16
Värmekostnad/kvm totalyta	126	123	138	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	13	23	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	108	107	125	120

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

77 514

ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond

-238 364

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-4 097

ansamlad förlust

-164 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-164 947

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

die

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

850 342

833 676

9

0

850 351

833 676

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-15 701

-36 070

Reparationer

-49 290

-16 447

Periodiskt underhåll

0

-191 467

Taxebundna kostnader

-289 842

-274 126

Övriga driftskostnader

-19 931

-19 323

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-24 570

-23 436

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-55 364

-51 597

Personalkostnader

-18 400

-19 055

Avskrivningar

-127 471

-104 643

-600 569

-736 165

RÖRELSERESULTAT

249 782

97 511

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

499

566

Räntekostnader

-172 767

-170 524

-172 268

-169 958

ÅRETS RESULTAT

77 514

-72 447

de

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	5 439 063	5 558 281
Maskiner och inventarier Not 4	27 510	35 763
	5 466 573	5 594 044
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	1 800	1 800
	1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 468 373	5 595 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	230	222
Förutbetalda kostnader Not 5	3 338	3 239
	3 568	3 461
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 544	3 520
SBC klientmedel i SHB	610 421	453 920
	613 965	457 440
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	617 533	460 901
SUMMA TILLGÅNGAR	6 085 906	6 056 746

De

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

1 566 660

1 566 660

Upplåtelseavgifter

106 280

106 280

Fond för yttre underhåll

Not 7

70 106

257 476

1 743 046

1 930 416

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-242 461

-357 384

Årets resultat

77 514

-72 447

-164 947

-429 831

SUMMA EGET KAPITAL

1 578 099

1 500 585

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 8

4 242 228

4 294 912

4 242 228

4 294 912

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 8

52 840

52 968

Leverantörsskulder

53 157

30 907

Skatteskulder

1 514

380

Övriga kortfristiga skulder

8 598

10 134

Upplupna kostnader

Not 9

80 498

95 998

Förutbetalda avgifter och hyror

68 972

70 862

265 579

261 249

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

6 085 906

6 056 746

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 8

4 675 000

4 675 000

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 anskaffningsvärden 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	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	5,0%	5,0%
Tak	3,33%	3,33%
Porttelefon	5,0%	5,0%
Bredband	10,0%	10,0%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	850 342	833 676
	850 342	833 676

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	4 875	438
Sotning	-2 200	3 025
Bevakning	2 940	2 753
Gemensamma utrymmen	0	280
Gård	1 963	18 145
Serviceavtal	4 840	4 740
Förbrukningsmateriel	2 364	5 841
Brandskydd	919	849
	15 701	36 070

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	7 529
Tvättstuga	0	669
Entré/trapphus	5 467	0
VVS	16 275	0
Ventilation	9 375	0
Elinstallationer	17 623	0
Tak	0	8 249
Fönster	550	0
	49 290	16 447

de

Periodiskt underhåll

Tak	0	4 750
Fönster	0	186 717
	0	191 467

Taxebundna kostnader

El	20 264	21 229
Värme	200 690	196 167
Vatten	32 500	21 437
Sophämtning/renhållning	30 900	33 284
Grovsopor	5 488	2 010
	289 842	274 126

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 931	19 323
	19 931	19 323

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

24 570 23 436

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	0	542
Revisionsarvode extern revisor	13 625	11 073
Föreningskostnader	370	389
Förvaltningsarvode	32 081	30 722
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 493
Administration	5 358	1 448
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 930	3 930
	55 364	51 597

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	14 000	14 500
Sociala kostnader	4 400	4 555
	18 400	19 055

Avskrivningar

Byggnad	20 487	20 487
Förbättringar	80 524	60 448
Markanläggning	18 207	18 207
Inventarier	8 253	5 502
	127 471	104 643

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

600 569 736 165

Not 3

2012-12-31 2011-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	7 049 830	6 392 116
Nyanskaffningar	0	657 714
Utgående anskaffningsvärde	7 049 830	7 049 830

de

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 491 549	-1 392 408
Årets avskrivningar enligt plan	-119 218	-99 141
Utgående avskrivning enligt plan	-1 610 767	-1 491 549

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 439 063	5 558 281
	1 527 808	1 527 808

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	4 382 000	4 382 000
	12 782 000	12 782 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	12 782 000	12 782 000
	12 782 000	12 782 000

Not 4

2012-12-31 **2011-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	150 038	108 773
Nyanskaffningar	0	41 265
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	150 038	150 038

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-114 275	-108 773
Årets avskrivningar enligt plan	-8 253	-5 502
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-122 528	-114 275

Redovisat restvärde vid årets slut

	27 510	35 763
--	---------------	---------------

Not 5

2012-12-31 **2011-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	3 338	3 239
	3 338	3 239

Not 6

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	1 566 660	0	0	1 566 660
Upplåtelseavgifter	106 280	0	0	106 280
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	70 106	4 097	-191 467	257 476
Summa bundet eget kapital	1 743 046	4 097	-191 467	1 930 416
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-242 461	-4 097	119 020	-357 384
Årets resultat	77 514	77 514	72 447	-72 447
Summa ansamlad förlust	-164 947	73 417	191 467	-429 831
Summa eget kapital	1 578 099	77 514	0	1 500 585

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	257 476	253 379
Reservering enligt stadgar	4 097	4 097
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-191 467	0
Vid årets slut	70 106	257 476

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	4,640 %	765 475	773 639	2014-09-01
Stadshypotek	2,750 %	594 970	601 090	Rörligt
Stadshypotek	4,690 %	733 050	749 250	2016-01-30
Stadshypotek	4,640 %	158 150	159 838	2014-09-01
Stadshypotek	3,630 %	1 386 744	1 400 751	2015-03-01
Stadshypotek	3,520 %	656 679	663 312	2014-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 295 068	4 347 880	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 840	-52 968	
		4 242 228	4 294 912	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 030 868 Kr.

de

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	2 053	1 806
Värme	29 681	23 715
Sophämtning	306	1 286
Extern revisor	12 304	10 742
Arvoden	17 500	17 500
Sociala avgifter	5 499	5 498
Ränta	13 155	14 313
Sotning	0	3 025
Vatten	0	613
Fönster	0	17 500
	80 498	95 998

ÖREBRO den 9/4 2013


Håkan Olov Arnelind
Ledamot


Carl Jonas Fredrik Beijer
Ledamot


Anna Margareta Brolander
Ledamot


Jan Erik Thomas Falk
Ledamot


Anders Joakim Lennartsson
Ledamot


Karin Gunilla Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2013


Grant Thornton Sweden AB
Annica Åhman
Extern revisor


Carolina Orvet
Intern revisor