

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svalan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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

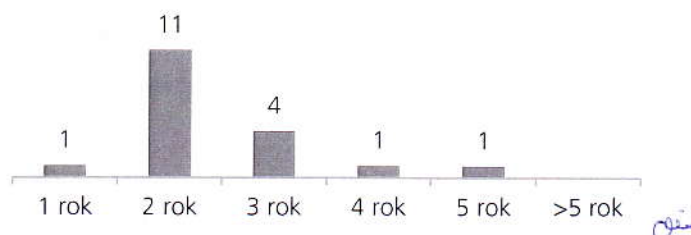
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 594 m², varav 1 594 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Gästrum, möteslokal för föreningen

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Injustering/Intrimning av värmesystem	2013 - 2014	
Ny cirkulationspump värmesystem	2013	
Ny belysning vind	2013	Nya belysningen med rörelsesensorer ersätter äldre belysning i allmänna vindsutrymmen.
Plåtarbeten mur på gården.	2013	Förbättrad vattenavrinning som skyddar muren.
Ramp till soprum.	2013	
Installation av konvektorelement	2012	Källare Oskarsvägen 5C, för att motverka kalla golv i lgh oskarsv 5C 1001.
Omdränering 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 ovasida 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.
Avloppsstammar i källare	2009	Byte av avloppsrör i källargolv ut till kommunalt avlopp
Målning av entrédörrar	2009	Oskarsv.5A, Kristinag.19 mot gatan och gården.
Renovering av balkonger	2007	Underhåll av trätrall på samtliga balkonger.
Ytterbelysningar på gårdshus	2005	
Målning av gårdshus	2002 - 2003	
Omputsning av fasad		
Rörstambyte		
Omläggning av tak		
Bredband till fastigheten		
Järngrind uppsatt		

شکل

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnät/OpenNet
Internet uppkopplingstyp	Bredband/Fiber
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning/sandning	MR Entreprenad
Nyckelförvaring	Securitas
Värmecentral	Schneider Electric

Medlemmar

Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelse under året: 6 st.

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

Styrelsen

Anna Margareta Brolander	Ledamot
Marie Emmelie Linnéa Vilhelmsson	Ledamot
Karin Gunilla Sandström	Ledamot
Carl Jonas Fredrik Beijer	Ledamot
Anders Joakim Lennartsson	Ledamot

Pia Ulrika Kuusenaho	Suppleant
Eva Annelie Våhlin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Annelie Våhlin, Carl Jonas Fredrik Beijer, Karin Gunilla Sandström och Anna Margareta Brolander.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Annica Åhman	Ordinarie Extern	Grant Thornton AB
Christer Lässman	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ann Fernström	
Joachim Wilhelmsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Reparation av motorstyrning till en av tvättmaskinerna i tvättstugan, 6400kr.

Ny hemsida hos Bostadsrätterna.

Förbättrad dokumenthantering för styrelsen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av staket på gården mot grannfastighet ÖBO planerad under 2014.

Renovering av ytskikt i torkrum planerad under 2014.

Föreningens ekonomi

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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 2 %. 

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 594 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	533	523	513
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 661	2 695	2 728	2 759
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	13	19
Värmekostnad/m ² totalyta	122	126	123	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	13	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	108	107	125

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	37 037
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-164 947
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-4 097
ansamlad förlust	-132 007

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-132 007**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	867 350	850 342
Övriga rörelseintäkter		2 087	9
		869 437	850 351
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-24 733	-15 701
Reparationer		-71 876	-49 290
Periodiskt underhåll		-26 400	0
Taxebundna kostnader		-287 100	-289 842
Övriga driftskostnader		-20 485	-19 931
Fastighetskost/Årsavgift		-21 780	-24 570
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-65 819	-55 364
Personalkostnader		-21 684	-18 400
Avskrivningar		-127 471	-127 471
		-667 348	-600 569
RÖRELSERESULTAT		202 089	249 782
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		662	499
Räntekostnader		-165 714	-172 767
		-165 052	-172 268
ÅRETS RESULTAT		37 037	77 514

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	5 319 846
Maskiner och inventarier	Not 4	5 439 063
		19 257
		27 510
		5 339 103
		5 466 573
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		1 800
		1 800
		1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 340 903	5 468 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar		1 276
Övriga fordringar		236
Förutbetalda kostnader	Not 5	3 430
		4 942
		3 568
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		3 549
SBC klientmedel i SHB		705 020
		708 569
		613 965
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	713 511	617 533
SUMMA TILLGÅNGAR	6 054 413	6 085 906

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	74 203	70 106
		1 747 143	1 743 046
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-169 044	-242 461
Årets resultat		37 037	77 514
		-132 007	-164 947
SUMMA EGET KAPITAL		1 615 136	1 578 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 189 548	4 242 228
		4 189 548	4 242 228
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	52 760	52 840
Leverantörsskulder		37 343	53 157
Skatteskulder		0	1 514
Övriga kortfristiga skulder		10 134	8 598
Upplupna kostnader	Not 9	79 154	80 498
Förutbetalda avgifter och hyror		70 338	68 972
		249 729	265 579
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 054 413	6 085 906
Ställda säkerheter			
Uttaga 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	5,0%	5,0%
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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	867 350	850 342
	867 350	850 342

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	5 468	4 875
Sotning	1 080	-2 200
Bevakning	3 120	2 940
Gård	2 270	1 963
Serviceavtal	5 013	4 840
Förbrukningsmateriel	5 713	2 364
Brandskydd	1 870	919
Fordon	199	0
	24 733	15 701

Reparationer

Tvättstuga	6 388	0
Vind	3 331	0
Entré/trapphus	11 250	5 467
VVS	2 478	16 275
Värmeanläggning/undercentral	32 563	0
Ventilation	0	9 375
Elinstallationer	15 866	17 623
Fönster	0	550
	71 876	49 290

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	26 400	0
	26 400	0

Taxebundna kostnader

El	20 208	20 264
Värme	194 954	200 690
Vatten	35 505	32 500
Sophämtning/renhållning	33 791	30 900
Grovsopor	2 642	5 488
	287 100	289 842

Övriga driftskostnader

Försäkring	20 485	19 931
	20 485	19 931

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

21 780 **24 570**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 501	0
Inkassering avgift/hyra	600	0
Revisionsarvode extern revisor	12 016	13 625
Föreningskostnader	0	370
Fritids och Trivselkostnader	540	0
Förvaltningsarvode	33 394	32 081
Förvaltningsarvoden övriga	3 180	0
Administration	1 758	5 358
Konsultarvode	7 900	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 930	3 930
	65 819	55 364

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	16 500	14 000
Sociala kostnader	5 184	4 400
	21 684	18 400

Avskrivningar

Byggnad	20 487	20 487
Förbättringar	80 524	80 524
Markanläggning	18 207	18 207
Inventarier	8 253	8 253
	127 471	127 471

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	667 348	600 569
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 049 830	7 049 830
Utgående anskaffningsvärde	7 049 830	7 049 830
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 610 767	-1 491 549
Årets avskrivningar enligt plan	-119 218	-119 218
Utgående avskrivning enligt plan	-1 729 984	-1 610 767
Planenligt restvärde vid årets slut	5 319 846	5 439 063
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 527 808	1 527 808
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	3 984 000	4 382 000
	13 784 000	12 782 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	13 784 000	12 782 000
	13 784 000	12 782 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	150 038	150 038
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	150 038	150 038
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-122 528	-114 275
Årets avskrivningar enligt plan	-8 253	-8 253
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-130 781	-122 528
Redovisat restvärde vid årets slut	19 257	27 510
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	3 430	3 338
	3 430	3 338

de

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	74 203	4 097	0	70 106
Summa bundet eget kapital	1 747 143	4 097	0	1 743 046
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-169 044	-4 097	77 514	-242 461
Årets resultat	37 037	37 037	-77 514	77 514
Summa ansamlad förlust	-132 007	32 940	0	-164 947
Summa eget kapital	1 615 136	37 037	0	1 578 099

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början		
Reservering enligt stadgar	70 106	257 476
Reservering enligt stämmobeslut	4 097	4 097
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	74 203	70 106

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	4,640 %	757 311	765 475	2014-09-01
Stadshypotek	2,360 %	588 850	594 970	2015-03-18
Stadshypotek	4,690 %	716 850	733 050	2016-01-30
Stadshypotek	4,640 %	156 462	158 150	2014-09-01
Stadshypotek	3,630 %	1 372 772	1 386 744	2015-03-01
Stadshypotek	3,520 %	650 063	656 679	2014-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 242 308	4 295 068	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 760	-52 840	
		4 189 548	4 242 228	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 978 508 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	1 752	2 053
Värme	28 240	29 681
Sophämtning	1 352	306
Extern revisor	12 280	12 304
Arvoden	17 500	17 500
Sociala avgifter	5 499	5 499
Ränta	12 531	13 155
Sotning	0	0
Vatten	0	0
Fönster	0	0
	79 154	80 498

ÖREBRO den 29 / 3 2014

Carl Jonas Fredrik Beijer
Ledamot

Anna Margareta Brolander
Ledamot

Anders Joakim Lennartsson
Ledamot

Karin Gunilla Sandström
Ledamot

Marie Emmelie Linnéa Vilhelmsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2014

Grant Thornton Sweden AB
Annica Åhman
Extern revisor

Christer Lässman
Intern revisor