
Årsredovisning

BRF LUNDEN 28 I
GÖTEBORG
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769612-6007

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LUNDEN 28 i
GÖTEBORG får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Daniel Jönsson	Ordförande	Stämman	2013
Susanne Moberg	Vice ordförande	Stämman	2013
Carina Mogren	Ledamot	Stämman	2014
Simon Sjöholm	Ledamot	Stämman	2013
Joakim Jägesten	Ledamot	Stämman	2014
Gustaf Hector	Ledamot	Stämman	2014
Christoffer Bartilson	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Martin Karlsson		Stämman	2014
Katarina Elfverson		Stämman	2014
Milorad Ilic	Ledamot	Stämman	2014

I tur att avgå är ledamöterna Daniel Jönsson, Susanne Moberg och Simon Sjöholm.

Ordinarie revisorer

Mikael Sigvardsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Adact Revision AB		

Valberedning

Eva Cederhag	Valberedning	Stämman
Johan Ottestig	Valberedning	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet. Därutöver av styrelsens ledamöter Daniel Jönsson, Susanne Moberg och Gustaf Hector, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Lunden 28:6, 28:7 och 28:14 i Göteborg med därpå uppförda 3 st byggnader med 78 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastigheternas adress är Pesgatan 2-10 och Bielkegatan 9.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
34	27	12	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler

3

Total bostadsarea: 4 141 kvm
Total lokalarea: 256 kvm

Årets taxeringsvärde 49 187 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 49 187 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 juni 2012 samt efter räkenskapsårets utgång en extra stämma den 26 februari 2013, detta för att välja nya ledamöter då flera avflyttat under året. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 330	3 085	2 939
Årets resultat	249	220	- 67
Resultat efter fondförändringar	- 74	- 130	- 379
Balansomslutning	72 643	72 123	71 959
Soliditet %	55%	55%	55%
Likviditet %	534%	653%	499%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	664	633	640
Lån, kr / kvm	7 186	7 186	7 186

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en höjning med 1% från och med april. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 664 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 6 st som upplåts med hyresrätt).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-715 564
Årets resultat före fondförändring	249 248
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 070
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 269
Summa underskott	-789 117

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-789 117

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 219 146	3 084 933
Övriga förvaltningsintäkter	2	110 775	105
		<u>3 329 921</u>	<u>3 085 038</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 50 957	- 66 526
Planerat underhåll	4	- 57 269	- 30 250
Fastighetsavgift/skatt		- 114 340	- 109 426
Driftskostnader	5	-1 364 331	-1 229 607
Övriga kostnader	6	- 41 337	- 51 210
Personalkostnader	7	- 77 535	- 69 599
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 328 835	- 328 835
		<u>-2 034 603</u>	<u>-1 885 453</u>
Rörelseresultat		1 295 318	1 199 585
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	80 339	54 129
Räntekostnader och liknande poster		-1 126 409	-1 093 849
		<u>-1 046 070</u>	<u>-1 039 720</u>
Resultat efter finansiella poster		249 248	159 865
 Inkomstskatt		 0	 59 715
Årets resultat		249 248	219 580
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 380 070	- 380 070
Ianspråktagande av underhållsfond		57 269	30 250
Förändring av underhållsfond		<u>- 322 801</u>	<u>- 349 820</u>
Resultat efter fondförändring		- 73 553	- 130 240

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	68 535 618	68 864 452
Summa anläggningstillgångar		68 535 618	68 864 452
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 552	0
Skattefordringar		32 224	37 138
Övriga fordringar		1 316	1 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 637	3 997
		47 729	42 219
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	11	3 100 000	2 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 500	2 500
Avräkning med Swedbank		956 744	713 892
		959 244	716 392
Summa omsättningstillgångar		4 106 973	3 258 611
SUMMA TILLGÅNGAR		72 642 591	72 123 064



Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		39 177 169	39 177 169
Upplåtelseavgifter		785 707	785 707
Underhållsfond		1 102 725	779 924
		<u>41 065 602</u>	<u>40 742 801</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 715 564	- 585 325
Årets resultat		249 248	219 580
Avsättning till underhållsfond		- 380 070	- 380 070
Ianspråktagande av underhållsfond		57 269	30 250
		<u>- 789 117</u>	<u>- 715 565</u>
Summa eget kapital		40 276 484	40 027 236
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	31 597 000	31 597 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 918	103 890
Övriga kortfristiga skulder	14	219 216	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	430 973	394 938
		<u>769 107</u>	<u>498 828</u>
Summa skulder		32 366 107	32 095 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 642 591	72 123 064
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		32 784 000	32 784 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparation

avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller före-

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	200	2205
Standardförbättringar	Rak	20-200	-

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 751 022	2 620 022
Hyror, bostäder	310 409	310 409
Hyror, lokaler	108 315	105 602
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	13 400	12 900
	<u>3 219 146</u>	<u>3 084 933</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	109 302	0
Övriga förvaltningsintäkter	1 473	105
	<u>110 775</u>	<u>105</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	31 975	9 620
Gemensamma utrymmen	2 800	31 629
Vatten/Avlopp	2 199	17 190
Värme	4 699	0
Tele/TV/Porttelefon	9 285	0
Övriga installationer	0	3 887
Självrisk	0	4 200
	<u>50 957</u>	<u>66 526</u>

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	15 000
Värme	57 269	0
Huskroppar	0	15 250
	<u>57 269</u>	<u>30 250</u>

Not 5 Driftskostnader

Vägavgifter, arrende	15 111	14 490
Fastighetsförsäkring	32 083	31 460
Arvode förvaltning	151 076	148 252
IT-Kostnader	195 145	0
Juridiska kostnader	2 200	200
Revisionsarvode, externt	10 781	10 000
Möteskostnader	3 695	0
Fastighetsskötsel	200 964	193 870
Snöröjning	4 700	6 000
Ersättningar till hyresgäster	0	71 576

	2012-12-31	2011-12-31
Förbrukningsmateriel	2 661	263
Vatten	118 071	109 429
El	81 645	109 125
Uppvärmning	456 732	444 664
Sophantering	89 467	90 278
	<u>1 364 331</u>	<u>1 229 607</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	4 957
Lokalkostnader	550	550
Annonsering	0	595
Kontorsmateriel	2 213	2 012
Telefon och porto	3 163	1 074
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	331
Serviceavgifter	6 260	6 260
Köpta tjänster	595	0
Konsultarvoden	0	8 377
Bankkostnader	135	0
Övriga externa kostnader	28 421	27 054
	<u>41 337</u>	<u>51 210</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	44 000	46 500
Uppdragsarvode	15 906	8 292
Summa	<u>59 906</u>	<u>54 792</u>
Sociala kostnader	17 629	14 807
	<u>77 535</u>	<u>69 599</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	207 720	207 720
Standardförbättringar	121 114	121 114
	<u>328 835</u>	<u>328 835</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	527	468
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	79 469	52 594
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	111	192
Övriga ränteintäkter	232	875
	<u>80 339</u>	<u>54 129</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	41 544 084	41 544 084
Mark	23 085 791	23 085 791
Standardförbättringar	5 799 921	5 799 921
	<u>70 429 796</u>	<u>70 429 796</u>

Summa anskaffningsvärden

70 429 796 70 429 796

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 262 551	-1 054 830
Standardförbättringar	- 302 792	- 181 678
	<u>-1 565 343</u>	<u>-1 236 509</u>

Årets avskrivning byggnader

- 207 720 - 207 720

Årets avskrivning standardförbättringar

- 121 114 - 121 114

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 894 178 -1 565 343

Restvärde enligt plan vid årets slut

68 535 618 68 864 452

Varav

Byggnader	40 073 813	40 281 533
Mark	23 085 791	23 085 791
Standardförbättringar	5 376 014	5 497 128

Taxeringsvärden

bostäder

48 400 000 48 400 000

lokaler

787 000 787 000

Totalt taxeringsvärde

49 187 000 49 187 000

varav byggnader

31 566 000 31 566 000

Not 11 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

3 100 000 2 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	2,45	2013-01-10
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-02-10
90 dagar	900 000	2,40	2013-03-10

2012-12-31 2011-12-31

Not 12	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
	Vid årets början	785 707	39 177 169	779 924	- 715 564
	Förändring av underhållsfond				- 322 801
	Avsättning till underhållsfond			380 070	
	Uttag ur underhållsfond			- 57 269	
	Årets resultat				249 248
	Vid årets slut	785 707	39 177 169	1 102 725	- 789 117

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	31 597 000	31 597 000
Skuld vid årets slut	31 597 000	31 597 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,30%	2013-10-30	11 538 250			11 538 250
STADSHYPOTEK AB	3,67%	2013-10-30	13 517 750			13 517 750
STADSHYPOTEK AB	3,47%		5 294 500		5 294 500	
STADSHYPOTEK AB	3,47%		1 246 500		1 246 500	
SWEDBANK HYPOTEK	3,66%	2016-01-25		6 541 000		6 541 000
			31 597 000	6 541 000	6 541 000	31 597 000

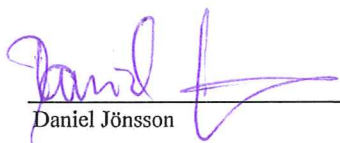
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

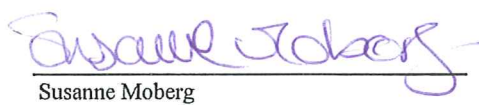
Avräkning LÅN	219 216	0
	219 216	0

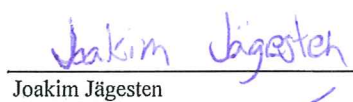
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

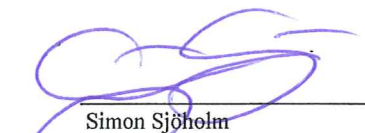
Upplupna löner och sociala avgifter	0	282
Upplupna räntekostnader	16 397	12 183
Upplupna elkostnader	8 780	10 235
Upplupna vattenavgifter	30 943	29 993
Upplupna värmekostnader	75 753	58 333
Upplupna kostnader för renhållning	15 826	16 262
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	0	900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 898	12 385
Förutbetalda hyror och avgifter	236 376	243 365
	430 973	394 938

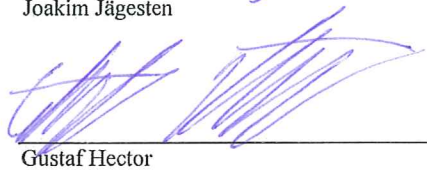
Ort 2013-

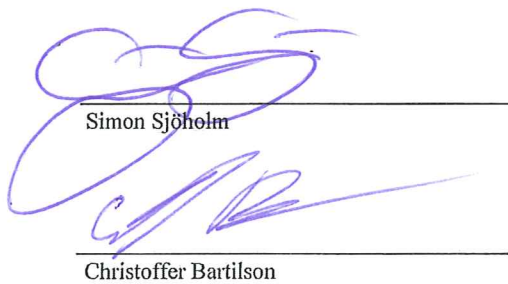

Daniel Jönsson


Susanne Moberg


Joakim Jägesten


Simon Sjöholm

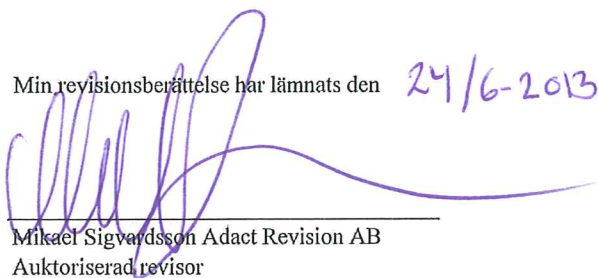

Gustaf Hector


Christoffer Bartilson


Carina Mogren

Min revisionsberättelse har lämnats den

24/6-2013


Mikael Sigvardsson Adact Revision AB
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

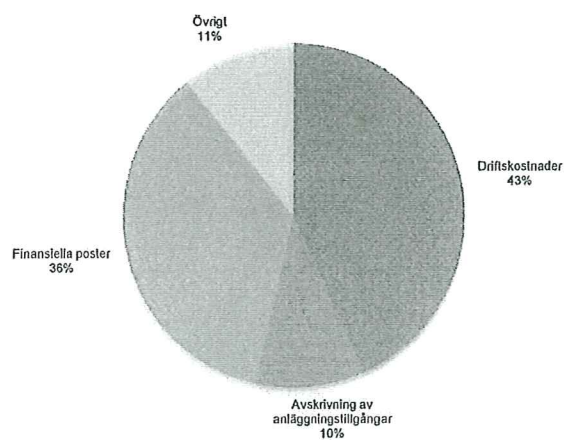
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

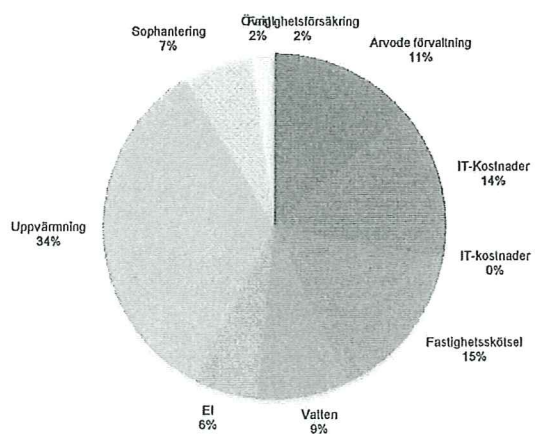
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	50 957	66 526
Planerat underhåll	57 269	30 250
Fastighetsavgift/skatt	114 340	109 426
Driftskostnader	1 364 331	1 229 607
Övriga kostnader	41 337	51 210
Personalkostnader	77 535	69 599
Avskrivning av anläggningstillgångar	328 835	328 835
Finansiella poster	1 126 409	1 093 849
Inkomstskatt	0	- 59 715
Summa kostnader	3 161 012	2 919 587



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Vägargifter, arrende	15 111	14 490
Fastighetsförsäkring	32 083	31 460
Arvode förvaltning	151 076	148 252
IT-Kostnader	195 145	0
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	2 200	200
Revisionsarvode, externt	10 781	10 000
Möteskostnader	3 695	0
Fastighetsskötsel	200 964	193 870
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snöröjning	4 700	6 000
Ersättningar till hyresgäster	0	71 576
Förbrukningsmateriel	2 661	263
Vatten	118 071	109 429
El	81 645	109 125
Uppvärmning	456 732	444 664
Sophantering	89 467	90 278
Summa driftskostnader	1 364 331	1 229 607



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

4141

4141

Kr / kvm

Kr / kvm

Vägavgifter, arrende	4	3
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	36	36
IT-Kostnader	47	0
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	3	2
Möteskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	49	47
Snöröjning	1	1
Ersättningar till hyresgäster	0	17
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	29	26
El	20	26
Uppvärmning	110	107
Sophantering	22	22
Summa driftskostnader	329	297

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg
Org.nr. 769612-6007

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg för år 2012.

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 2012 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg för år 2012.

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.

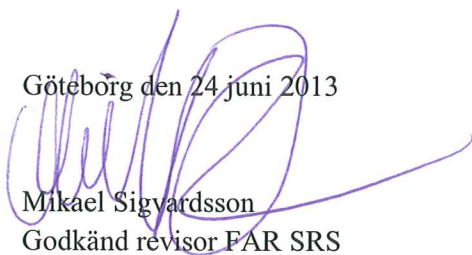
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 24 juni 2013



Mikael Sigvardsson

Godkänd revisor FAR SRS