
Årsredovisning

**BRF LUNDEN 28 I
GÖTEBORG
1/1 2013 - 31/12 2013
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
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|-------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------|
| Gunnel Medina | Ordförande | Stämman | 2015 |
| Per Joakim Jägersten | Sekreterare | Stämman | 2014 |
| Gustaf Hector | Kassör | Stämman | 2014 |
| Katarina Elfverson | Vice Ordförande | Stämman | 2015 |
| Per Christian Stene | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Bo Claes-Magnus Nilsson | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Christoffer Bartilson | Ledamot | Stämman | 2014 |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|----------------------------|--|---------|------|
| Carl Rikard Daniel Jonsson | | Stämman | 2014 |
| Milorad Ilic | | Stämman | 2014 |
| Martin Karlsson | | Stämman | 2014 |

Ordinarie revisorer

| | | | |
|--------------------|-------------------|---------|--|
| Mikael Sigvardsson | Adact Revision AB | Stämman | |
|--------------------|-------------------|---------|--|

Valberedning

| | | | |
|----------------|--------------|---------|------|
| Johan Ottestig | Valberedning | Stämman | 2014 |
|----------------|--------------|---------|------|

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Gustaf Hector, Gunnel Medina samt Katarina Elfverson.

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 Persgatan 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 57 531 000 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 2013

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29/6. Extrastämmor har hållits den 26/2 och 25/8 .

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

| Resultat och ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 3 425 | 3 330 | 3 085 | 2 939 |
| Årets resultat | 258 | 249 | 220 | - 67 |
| Resultat efter fondförändringar | - 122 | - 74 | - 130 | - 379 |
| Balansomslutning | 73 073 | 72 643 | 72 123 | 71 959 |
| Soliditet % | 55% | 55% | 55% | 55% |
| Likviditet % | 404% | 534% | 653% | 499% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 670 | 664 | 633 | 594 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 302 | 310 | 280 | 289 |
| Ränta, kr / kvm | 250 | 256 | 249 | 255 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 337 | 251 | 177 | 98 |
| Lån, kr / kvm | 7 186 | 7 186 | 7 186 | 7 186 |

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2013 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 670 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

Allmänt

Ordföranden har ordet:

Som styrelseledamot och ordförande under andra halvan av 2013 kan jag glädjas åt engagemanget i styrelsens som bl.a. lett till att renoveringen av fönster och tak nu har påbörjats. Detta leder på sikt till att våra boendekostnader hålls stabila. Jag ser med tillförsikt på framtiden och hoppas på att Brf Lunden 28 förblir en dynamisk förening där alla medlemmar kommer till tals.

Gunnel Medina

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------|
| Balanserat resultat | -789 117 |
| Årets resultat före fondförändring | 258 224 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -380 070 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa underskott | -910 964 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | -910 964 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 3 172 728 | 3 219 146 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 252 571 | 110 775 |
| | | <u>3 425 299</u> | <u>3 329 921</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | - 238 751 | - 50 957 |
| Planerat underhåll | 4 | - | - 57 269 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 103 690 | - 114 340 |
| Driftkostnader | 5 | -1 326 212 | -1 364 331 |
| Övriga kostnader | 6 | - 41 193 | - 41 337 |
| Personalkostnader | 7 | - 87 923 | - 77 535 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | - 339 647 | - 328 835 |
| | | <u>-2 137 416</u> | <u>-2 034 603</u> |
| Rörelseresultat | | 1 287 883 | 1 295 318 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 9 | 71 445 | 80 339 |
| Räntekostnader och liknande poster | 10 | -1 101 104 | -1 126 409 |
| | | <u>-1 029 659</u> | <u>-1 046 070</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 258 224 | 249 248 |
| Årets resultat | | 258 224 | 249 248 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 380 070 | - 380 070 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - | 57 269 |
| Resultat efter fondförändring | | - 121 846 | - 73 553 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 68 272 596 | 68 535 618 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 66 500 | – |
| Pågående byggnation och förskott | | 931 508 | – |
| | | <u>69 270 604</u> | <u>68 535 618</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 69 270 604 | 68 535 618 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | – | 2 552 |
| Skattefordringar | | 42 874 | 32 224 |
| Övriga fordringar | | 1 572 | 1 316 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 62 962 | 11 637 |
| | | <u>107 408</u> | <u>47 729</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 14 | 3 000 000 | 3 100 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Handkassa | | 2 500 | 2 500 |
| Avräkning med Swedbank | | 692 543 | 956 744 |
| | | <u>695 043</u> | <u>959 244</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 802 451 | 4 106 973 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 73 073 055 | 72 642 591 |

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 39 177 169 | 39 177 169 |
| Upplåtelseavgifter | | 785 707 | 785 707 |
| Underhållsfond | | 1 482 795 | 1 102 725 |
| | | <u>41 445 672</u> | <u>41 065 602</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | - 789 117 | - 715 564 |
| Årets resultat | | 258 224 | 249 248 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 380 070 | - 380 070 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | – | 57 269 |
| | | <u>- 910 963</u> | <u>- 789 117</u> |
| Summa eget kapital | | 40 534 708 | 40 276 484 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 16 | 31 597 000 | 31 597 000 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 247 501 | 118 918 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | 167 836 | 219 216 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 526 009 | 430 973 |
| | | <u>941 347</u> | <u>769 107</u> |
| Summa skulder | | 32 538 347 | 32 366 107 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 73 073 055 | 72 642 591 |
| | | | |
| 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 aviseras 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 ränteutgifter 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 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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. Reparationer 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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Rak | 200 | 2205 |
| Standardförbättringar | Rak | 20-200 | - |
| Inventarier | Rak | 20 | - |

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 **2012-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 773 339 | 2 751 022 |
| Hyror, bostäder | 243 569 | 310 409 |
| Hyror, lokaler | 108 720 | 108 315 |
| Hyror, garage | 36 000 | 36 000 |
| Hyror, p-platser | 11 100 | 13 400 |
| | <u>3 172 728</u> | <u>3 219 146</u> |

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| IT-avgifter | 218 604 | 109 302 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 1 341 | 1 473 |
| Ersättning från Göteborgs Stad för lägenhetsrenovering | 32 627 | - |
| | <u>252 571</u> | <u>110 775</u> |

Not 3 Reparationer

| | | |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Bostäder | 121 057 | 31 975 |
| Vattenskador | 54 458 | - |
| Tvättstugor | 9 892 | - |
| Gemensamma utrymmen | 1 844 | 2 800 |
| Vatten/Avlopp | 45 000 | 2 199 |
| Värme | - | 4 699 |
| Tele/TV/Porttelefon | - | 9 285 |
| Övriga installationer | 5 375 | - |
| Vandalisering | 1 125 | - |
| | <u>238 751</u> | <u>50 957</u> |

Not 4 Planerat underhåll

| | | |
|-------|----------|---------------|
| Värme | - | 57 269 |
| | <u>-</u> | <u>57 269</u> |

Not 5 Driftkostnader

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Vägavgifter, arrende | 15 423 | 15 111 |
| Företagsförsäkring | 26 000 | 32 083 |
| Förvaltningsarvode | 157 982 | 151 076 |
| IT-kostnader | 160 414 | 195 145 |
| Juridiska kostnader | 1 863 | 2 200 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 10 875 | 10 781 |
| Möteskostnader | 1 430 | 3 695 |
| Fastighetsskötsel | 179 840 | 200 964 |
| Obligatoriska besiktningar | 3 375 | – |
| Snö- och halkbekämpning | 1 500 | 4 700 |
| Förbrukningsmateriel | 3 495 | 2 661 |
| Vatten | 125 649 | 118 071 |
| El | 84 968 | 81 645 |
| Uppvärmning | 459 792 | 456 732 |
| Sophantering och återvinning | 93 607 | 89 467 |
| | <u>1 326 212</u> | <u>1 364 331</u> |

Not 6 Övriga kostnader

| | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Lokalkostnader | 480 | 550 |
| Övriga försäljningskostnader | 25 500 | – |
| Kontorsmateriel | 2 452 | 2 213 |
| Telefon och porto | 1 252 | 3 163 |
| Serviceavgifter | – | 6 260 |
| Köpta tjänster | 1 661 | 595 |
| Bankkostnader | 180 | 135 |
| Övriga externa kostnader | 9 668 | 28 421 |
| | <u>41 193</u> | <u>41 337</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 65 000 | 44 000 |
| Uppdragsarvode | 2 500 | 15 906 |
| Summa | <u>67 500</u> | <u>59 906</u> |
| Sociala kostnader | 20 423 | 17 629 |
| | <u>87 923</u> | <u>77 535</u> |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 207 720 | 207 720 |
| Standardförbättringar | 128 427 | 121 114 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 500 | – |
| | <u>339 647</u> | <u>328 835</u> |

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 526 | 527 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 70 663 | 79 469 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | – | 111 |
| Övriga ränteintäkter | 256 | 232 |
| | <u>71 445</u> | <u>80 339</u> |

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 097 359 | 1 126 409 |
| Övriga räntekostnader | 3 745 | – |
| | <u>1 101 104</u> | <u>1 126 409</u> |

Not 11 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> |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar | 73 125 | – |
| | <u>73 125</u> | <u>–</u> |
| Summa anskaffningsvärden | <u>70 502 921</u> | <u>70 429 796</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -1 470 271 | -1 262 551 |
| Standardförbättringar | - 423 906 | - 302 792 |
| | <u>-1 894 178</u> | <u>-1 565 343</u> |
| Årets avskrivning byggnader | - 207 720 | - 207 720 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | - 128 427 | - 121 114 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-2 230 325</u> | <u>-1 894 178</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>68 272 596</u> | <u>68 535 618</u> |
| Varav | | |
| Byggnader | 39 866 092 | 40 073 813 |
| Mark | 23 085 791 | 23 085 791 |
| Standardförbättringar | 5 320 712 | 5 376 014 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 56 600 000 | 48 400 000 |
| lokaler | 931 000 | 787 000 |
| Totalt taxeringsvärde | <u>57 531 000</u> | <u>49 187 000</u> |
| varav byggnader | 34 710 000 | 31 566 000 |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

| | | |
|--|---------|---|
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 70 000 | – |
| Summa anskaffningsvärden | 70 000 | – |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | - 3 500 | – |
| | - 3 500 | – |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 3 500 | – |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 66 500 | – |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 66 500 | – |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-----------------------------|--------|--------|
| Upplupna ränteintäkter | 9 674 | 11 637 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 53 288 | – |
| | 62 962 | 11 637 |

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 3 000 000 | 3 100 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|----------|-----------|-------|------------|
| 90 dagar | 1 000 000 | 2,20 | 2014-01-03 |
| 90 dagar | 600 000 | 1,95 | 2014-02-03 |
| 90 dagar | 1 400 000 | 2,00 | 2014-03-03 |

Not 15 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|---------------------------------|-------------------------|------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 785 707 | 39 177 169 | 1 102 725 | -1 038 365 | 249 248 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | | 249 248 | - 249 248 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 380 070 | - 380 070 | |
| Årets resultat | | | | | 258 224 |
| Vid årets slut | 785 707 | 39 177 169 | 1 482 795 | -1 169 187 | 258 224 |

Not 16 Fastighetslån

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

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,48%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|------------------|-------|-------------|-------------------|---------|--------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK AB | 2,86% | 2016-10-30 | 11 538 250 | | | 11 538 250 |
| STADSHYPOTEK AB | 2,83% | 2016-10-30 | 13 517 750 | | | 13 517 750 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,66% | 2016-01-25 | 6 541 000 | | | 6 541 000 |
| | | | 31 597 000 | | | 31 597 000 |

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|---------------------------------|----------|---------|
| Inbetald handpenning | 210 000 | – |
| Avräkning LÅN | – | 219 216 |
| Övriga kortfristiga låneskulder | - 42 164 | – |
| | 167 836 | 219 216 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|---------|---------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 19 638 | – |
| Upplupna räntekostnader | 17 955 | 16 397 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 10 781 | – |
| Upplupna elkostnader | 9 353 | 8 780 |
| Upplupna vattenavgifter | 31 729 | 30 943 |
| Upplupna värmekostnader | 56 391 | 75 753 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 15 687 | 15 826 |
| Upplupna revisionsarvoden | 11 000 | 11 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 65 000 | – |
| Upplupna försäkringskostnader | 26 000 | – |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | – | 35 898 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 13 521 | – |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 248 954 | 236 376 |
| | 526 009 | 430 973 |

Göteborg den /

Gunnel Medina

Per Joakim Jägersten

Gustaf Hector

Katarina Elfverson

Per Christian Stene

Bo Claes-Magnus Nilsson

Christoffer Bartilson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor
Adact Revision AB

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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. Bränsletillägget 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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 förutbetald 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

BRF LUNDEN 28 I GÖTEBORG

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF LUNDEN 28 I
GÖTEBORG i samarbete med
Riksbyggen*

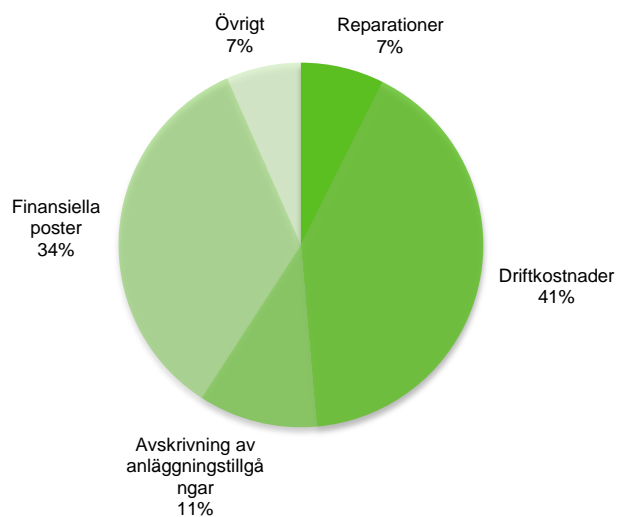
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

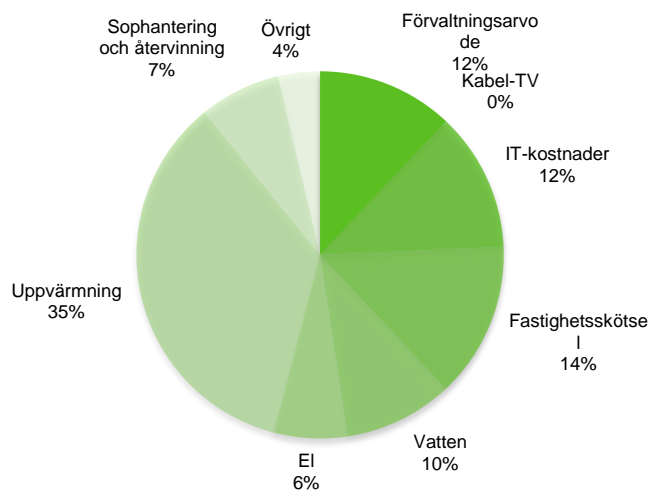
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 238 751 | 50 957 |
| Planerat underhåll | 0 | 57 269 |
| Fastighetsavgift/skatt | 103 690 | 114 340 |
| Driftkostnader | 1 326 212 | 1 364 331 |
| Övriga kostnader | 41 193 | 41 337 |
| Personalkostnader | 87 923 | 77 535 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 339 647 | 328 835 |
| Finansiella poster | 1 101 104 | 1 126 409 |
| Summa kostnader | 3 238 520 | 3 161 012 |



| Driftskostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Företagsförsäkring | 26 000 | 32 083 |
| Förvaltningsarvode | 157 982 | 151 076 |
| IT-kostnader | 160 414 | 195 145 |
| Juridiska kostnader | 1 863 | 2 200 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 10 875 | 10 781 |
| Möteskostnader | 1 430 | 3 695 |
| Fastighetsskötsel | 179 840 | 200 964 |
| Obligatoriska besiktningar | 3 375 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 1 500 | 4 700 |
| Förbrukningsmateriel | 3 495 | 2 661 |
| Vatten | 125 649 | 118 071 |
| El | 84 968 | 81 645 |
| Uppvärmning | 459 792 | 456 732 |
| Sophantering och återvinning | 93 607 | 89 467 |
| Summa driftkostnader | 1 326 212 | 1 364 331 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

4141

4141

Kr / kvm

Kr / kvm

| | | |
|------------------------------|------------|------------|
| Företagsförsäkring | 6 | 8 |
| Förvaltningsarvode | 38 | 36 |
| IT-kostnader | 39 | 47 |
| Juridiska kostnader | 0 | 1 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 3 | 3 |
| Möteskostnader | 0 | 1 |
| Fastighetsskötsel | 43 | 49 |
| Obligatoriska besiktningar | 1 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 0 | 1 |
| Förbrukningsmateriel | 1 | 1 |
| Vatten | 30 | 29 |
| El | 21 | 20 |
| Uppvärmning | 111 | 110 |
| Sophantering och återvinning | 23 | 22 |
| Summa driftkostnader | 320 | 329 |