

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Billdals Kyrkby

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 1985-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Billdals Kyrkby. Föreningens andel är 29,4 procent. Samfälligheten förvaltar 4 gemensamhetsanläggningar med grönytor och inomkvartersgator.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hulan 481:21	2005-01-19	Göteborg
Hulan 482:22	2005-01-19	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är el.

Byggnadsår och ytor

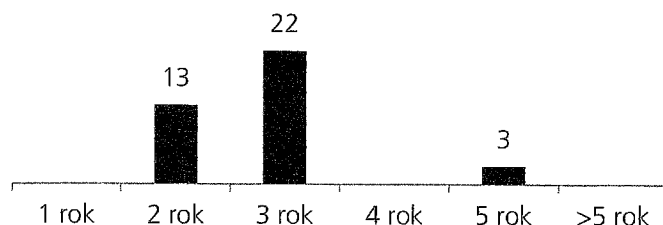
Fastigheterna bebyggdes 2005 - 2006 och består av 7 flerbostadshus och 4 småhus. Fastigheternas värdeår är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 337 m², varav 3 178 m² utgör lägenhetsyta och 159 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	55 m ²	Tillsvidare
Inredningsbutik	50 m ²	Tillsvidare
Presentshop	55 m ²	Tillsvidare

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service av värmepannor	2013 - 2014	Utförd
Planerat underhåll	År	
Tillbyggnad av cykelparkering i norra området.	2014	
Skrapning och målning enligt besiktning utförd i mars	2014	
Tvätt av fasader.	2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV distribution	Canal Digital Sverige AB
El-belysning	Telge Energi AB
Elnät-belysning	Fortum Markets AB
Snöröjning och halkbekämpning	LP Entreprenad
Elservice	Elcab Installation
Rörservice	Allservice
Byggservice	Wennerbeck ock Stjernebag

Medlemmar

Medlemslägenheter: 38 st.

Överlåtelser under året: 4 st.

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

Styrelsen

Eva Elisabeth Nilsson	Ledamot
Sture Lennart Kärnbratt	Ledamot
Dan Stefan Glenvik	Ledamot
Bernt Ture Ask	Ledamot

Madeleine C U Laurin Christensson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sune Edvardsson Ordinarie Extern Öhrlings PriceWaterHouseCoopers

Valberedning

Joakim Johansson Sammankallande
Marcus Wennergren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Gemensam Granbränning under januari.

Gemensam städdag under maj månad.

Årsmöte i maj.

11 protokollförda styrelsemöten.

Städdag i oktober där bla alla sandlådor fylldes med dekorsten samt att ett äppleträd planterades i samma låda.

Två infoblad har delats ut.

Fyra inflyttningar.

Fyra avflyttningar.

Föreningens nya redskaps och styrelseförråd stod klart.

Beslut om att dra in nytt bredband, TV och Telefoni togs. Bredbandsbolaget kommer att bli ny leverantör.

Huntingford som är en inredningsbutik tog över efter No 52.

Planerad service av föreningens värmepannor utfördes.

Efter inkommen motion angående installation av braskamin, gav årsmötet styrelsen i uppdrag att handlägga frågan, detta resulterade i ett OK efter vissa utredningar och riktlinjer. En braskamin på Nilsmattssons väg installerades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Tre protokollförda möten.

Ett infoblad utskickat.

Bredbandsinstallationerna har påbörjats driftsättning planerad till i slutet av juni.

Byggnation av cykelparkering under tak är planerad till norra området.

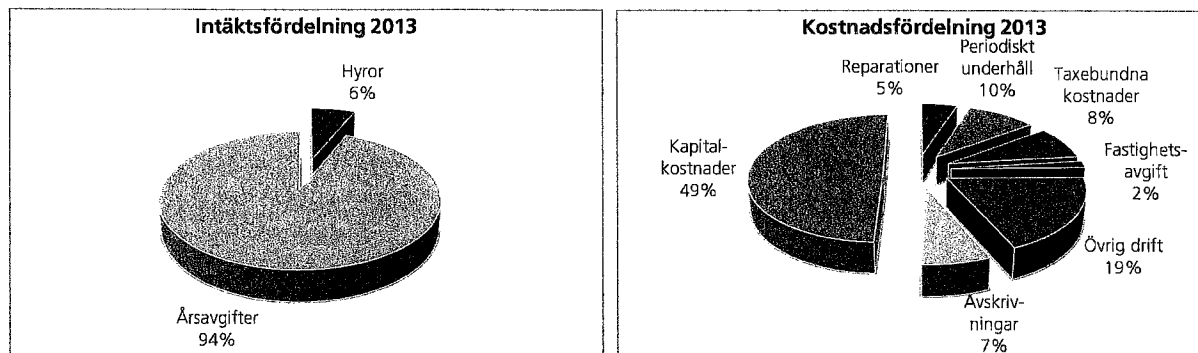
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i dagsläget god och föreningen har lånen placerade i fördelaktiga räntor.

Styrelsen ser inte att föreningen, under de närmaste 2 åren, skall behöva göra några större investeringar.

ln

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 m² bostäder och 159 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	663	663	662
Hyror/m ² hyresrättsyta	843	878	856	837
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 965	10 396	10 513	10 620
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	10	11
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	239	302	451	297

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	585 652
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 044 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 000
summa balanserat resultat	3 534 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 534 462**

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

dn

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 176 441	2 179 389
Övriga rörelseintäkter		106	46
		2 176 547	2 179 435
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-39 029	-34 204
Reparationer		-80 115	-25 039
Periodiskt underhåll		-156 961	-22 627
Taxebundna kostnader		-134 800	-126 671
Övriga driftskostnader		-119 611	-122 003
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-25 612	-67 138
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-100 481	-96 654
Personalkostnader		-44 632	-43 900
Avskrivningar		-108 992	-93 665
		-810 233	-631 901
RÖRELSERESULTAT		1 366 314	1 547 534
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 364	33 120
Räntekostnader		-797 026	-980 022
Räntebidrag		0	4 874
		-780 662	-942 028
ÅRETS RESULTAT		585 652	605 506

sm

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	93 018 713	93 127 705
	93 018 713	93 127 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	93 018 713	93 127 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	70 172	24 243
Förutbetalda kostnader Not 4	17 230	16 722
Upplupna intäkter	2 817	17 340
	90 219	58 305
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 299 653	782 624
SBC klientmedel i SHB	610 782	833 154
	1 910 435	1 615 778
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 000 654	1 674 083
SUMMA TILLGÅNGAR	95 019 367	94 801 788

sn

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		46 998 000	46 998 000
Upplåtelseavgifter		11 722 000	11 722 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	720 000	624 000
		59 440 000	59 344 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 948 810	2 439 303
Årets resultat		585 652	605 506
		3 534 462	3 044 810
SUMMA EGET KAPITAL		62 974 462	62 388 810
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	31 310 000	31 670 000
		31 310 000	31 670 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	360 000	360 000
Leverantörsskulder		14 571	16 751
Skatteskulder		96 006	91 282
Övriga kortfristiga skulder		19 632	0
Upplupna kostnader	Not 8	109 766	134 988
Förutbetalda avgifter och hyror		134 930	139 957
		734 905	742 978
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		95 019 367	94 801 788
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	35 000 000	35 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
			<i>fn</i>

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 periodiseringar 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 tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,16%	0,14%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 042 392	2 041 503
Hyresintäkter	134 049	137 886
	2 176 441	2 179 389

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	8 681	11 696
Gemensamma utrymmen	4 610	0
Garage	0	1 238
Gård	18 263	7 887
Förbrukningsmateriel	4 507	10 041
Fordon	2 968	3 342
	39 029	34 204

Reparationer		
Entré/trapphus	2 288	0
Lås	4 637	3 225
VVS	2 285	0
Värmeanläggning/undercentral	54 632	0
Elinstallationer	13 522	21 814
Vattenskada	2 751	0
	80 115	25 039

kn

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	156 961	0
Mark/gård/utemiljö	0	22 627
	156 961	22 627
Taxebundna kostnader		
El	30 557	29 206
Vatten	72 064	74 404
Sophämtning/renhållning	32 179	23 061
	134 800	126 671
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 272	24 257
Självrisk	0	3 207
Samfällighetsavgift	41 973	44 436
Kabel-TV	50 366	50 103
	119 611	122 003
Fastighetskatt/Kommunal avgift	25 612	67 138
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 150	1 151
Hysesförluster	11	29
Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 325
Föreningskostnader	3 476	4 300
Styrelseomkostnader	304	2 403
Fritids och Trivselkostnader	2 841	3 782
Förvaltningsarvode	54 342	53 414
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
Administration	5 654	9 073
Korttidsinventarier	8 520	3 307
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	100 481	96 654
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	34 450	33 400
Sociala kostnader	10 182	10 500
	44 632	43 900
Avskrivningar		
Byggnad	108 992	93 665
	108 992	93 665
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	810 233	631 901

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93 720 000	93 720 000
Utgående anskaffningsvärde	93 720 000	93 720 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-592 295	-498 630
Årets avskrivningar enligt plan	-108 992	-93 665
Utgående avskrivning enligt plan	-701 287	-592 295
Planenligt restvärde vid årets slut	93 018 713	93 127 705
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	25 600 000	25 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 743 000	37 020 000
Taxeringsvärde mark	15 587 000	14 892 000
	56 330 000	51 912 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	55 429 000	51 912 000
Lokaler	901 000	0
	56 330 000	51 912 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	4 628	4 134
Kabel-TV	12 602	12 588
	17 230	16 722

Not 5	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 998 000	0	0	46 998 000
Upplåtelseavgifter	11 722 000	0	0	11 722 000
Fond för yttre underhåll	720 000	96 000	0	624 000
Summa bundet eget kapital	59 440 000	96 000	0	59 344 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 948 810	-96 000	605 506	2 439 303
Årets resultat	585 652	585 652	-605 506	605 506
Summa fritt eget kapital	3 534 462	489 652	0	3 044 810
Summa eget kapital	62 974 462	585 652	0	62 388 810

m

Not 6	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	624 000	528 000
Reservering enligt stadgar	96 000	96 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	720 000	624 000

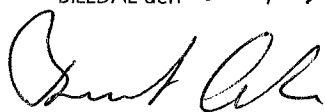
Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Swedbank 980-0368	2,377 %	8 760 000	8 880 000	Rörligt lån
Swedbank 980-0368	2,377 %	9 750 000	9 870 000	Rörligt lån
Swedbank Hypotek	2,661 %	13 160 000	13 280 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		31 670 000	32 030 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000	
		31 310 000	31 670 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 870 000 kronor.

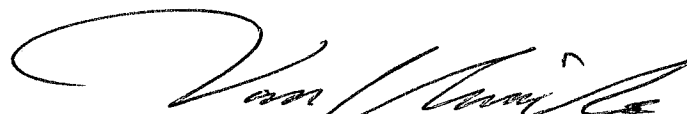
dr

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 798	4 113
Vatten	12 399	11 675
Sophämtning	4 467	1 210
Extern revisor	14 500	14 500
Arvoden	0	33 400
Sociala avgifter	0	10 500
Ränta	65 921	59 590
Snöröjning/sandning	8 681	0
	109 766	134 988

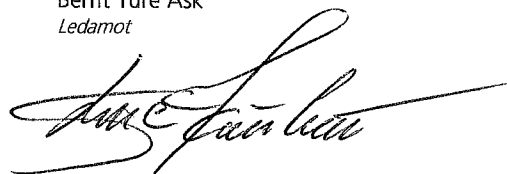
BILLDAL den 8 / 4 2014



Bernt Ture Ask
Ledamot



Dan Stefan Glenvik
Ledamot



Sture Lennart Kärnbratt
Ledamot



Eva Elisabeth Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2014
öhrtings PriceWaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Billdals Kyrkby, org. nr 716443-9536

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Billdals Kyrkby för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Billdals Kyrkby för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 25 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor