

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Uggle dal Övre

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 1991-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 1998-01-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGGLEDAL 406:1	1992	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är individuella värmepannor.

Byggnadsår och ytor

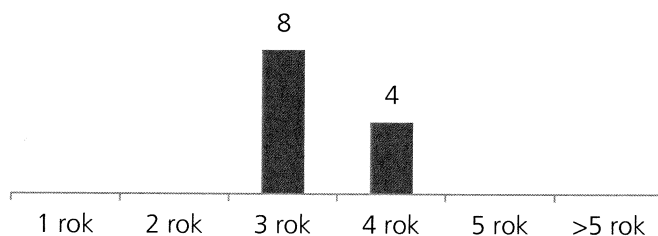
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 12 småhus.
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 266 m², varav 1 266 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

sophus

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2013	Målning av fasader och övrig utsida på samtliga fastigheter.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 12 st.

Överlåtelser under året: 2 st.

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

Styrelsen

Malin Kerstin Johanna Ekström Ledamot

Lars Niclas Löfgren Ledamot

Britt Astrid Elisabeth Bernes Ledamot

Jenny Maria Hempel Ödman Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt Astrid Elisabeth Bernes, Lars Niclas Löfgren och Jenny Maria Hempel Ödman.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Salsjö Ordinarie Intern

Mattias Lindqvist Suppleant Intern

Valberedning

Helen Löfgren Sammankallande

Peter Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Samtliga fasader samt övrig utsida av samtliga fastigheter i föreningen målades under våren/sommaren 2013. Arbetet utfördes av Högsbotorps Måleri KB. Visst bättringsarbete skal utföras av entreprenören under våren 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Bidrag för renovering av ladans tak har sökts hos Länsstyrelsen och beviljas med särskilda förbehåll. Arbetet påbörjas under vecka 15/2014. Renoveringen skall ske enligt Länsstyrelsens instruktioner och bidraget kommer att täcka cirka 40% av kostnaden på cirka 38.000:-.

Övrig information

Bostadsrättsföreningen är belägen där Uggedals by, med anor flera hundra år bakåt, låg. Området är nu Q-märkt, alltså kulturminnesmärkt.

Av de ursprungligen fem gårdarna, med gemensam odlingsmark, kvarstår fortfarande vår vackra lada, ett höns hus, några boningshus och ett antal mycket gamla fruktträd. Ladan är i gott skick och skall, enligt anvisningar från antikvarier från Länsstyrelsen, i vår förbättras ytterligare, genom förstärkning av några takstolar.

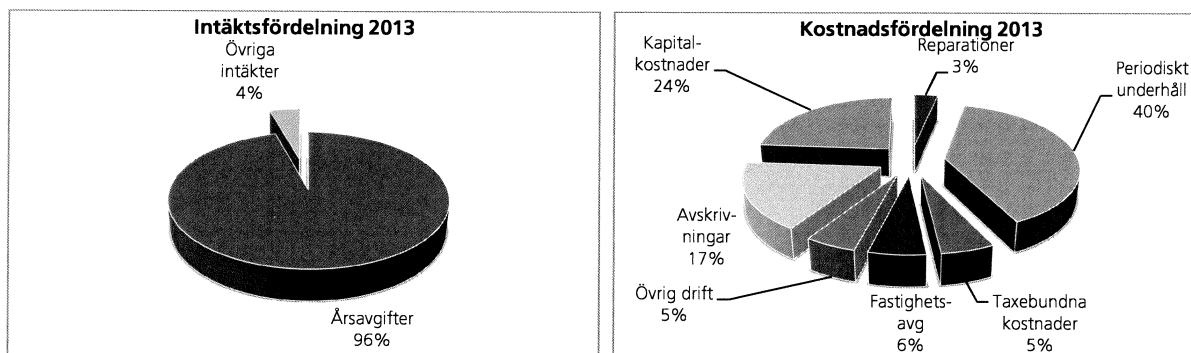
År 1992 byggdes de nuvarande fyra parhusen och fyra friliggande husen upp, på platser där det i byn redan funnits hus. Därmed bevaras känslan av att befinna sig i en gammal by, i "Bullerbyn" som vi säger. Alla hus utom ett försågs med torpargrund, men att av de friliggande husen uppfördes år 1992 på grundmurarna av en gammal potatiskällare.

Bostadsområdet är välskött och värnar om den gammaldags charmen och om kulturarvet. Vi förvaltar generöst tilltagna grönområden med fruktträd, bärbuskar, syrenhäckar och en liten fotbollsplan.

Föreningens ekonomi

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 266 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	690	690	632
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 546	7 648	7 727	7 958
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	15	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	277	289	287	217

Skatter och avgifter

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

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-541 067
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-509 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 002
summa ansamlad förlust	-1 111 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs 579 136
-532 154

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	873 304	873 306
Övriga rörelseintäkter		51 209	46 351
		924 513	919 657
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-24 856	-25 868
Reparationer		-48 587	-45 461
Periodiskt underhåll		-579 543	0
Taxebundna kostnader		-79 687	-76 068
Övriga driftskostnader		-13 926	-12 596
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-84 888	-81 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-37 228	-27 462
Avskrivningar		-249 781	-249 374
		-1 118 496	-518 729
RÖRELSERESULTAT		-193 983	400 928
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 076	8 639
Räntekostnader		-351 160	-366 458
		-347 084	-357 819
ÅRETS RESULTAT		-541 067	43 109

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 13 582 467	13 832 248
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	13 582 467	13 832 248
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 584 467	13 834 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	2 932
Övriga fordringar	3 666	3 589
Förutbetalda kostnader	Not 5 3 560	3 245
	7 226	9 766
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	426 399	850 472
	426 399	850 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	433 625	860 238
SUMMA TILLGÅNGAR	14 018 092	14 694 486

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 772 000	4 772 000
Upplåtelseavgifter		108 000	108 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	591 751	530 749
		5 471 751	5 410 749
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-570 223	-552 330
Årets resultat		-541 067	43 109
		-1 111 290	-509 221
SUMMA EGET KAPITAL		4 360 461	4 901 528
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 423 750	9 553 250
		9 423 750	9 553 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	129 500	129 500
Leverantörsskulder		16 505	23 006
Skatteskulder		56	0
Upplupna kostnader	Not 9	16 262	16 974
Förutbetalda avgifter och hyror		71 558	70 228
		233 881	239 708
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 018 092	14 694 486
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	14 121 000	14 121 000
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).

Intäktssredovisning 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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,3%	1,3%
Värmeanläggning	5%	5%

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	873 304	873 306
	873 304	873 306

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	0	5 000
Snöröjning/sandning	12 683	13 212
Gemensamma utrymmen	0	389
Gård	3 913	3 000
Förbrukningsmateriel	1 352	1 012
Fordon	6 908	3 255
	24 856	25 868

Reparationer		
Fastighet förbättringar	13 096	0
Lås	60	0
VVS	1 618	0
Elinstallationer	33 813	8 149
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 173
Tak	0	9 195
Mark/gård/utemiljö	0	20 944
	48 587	45 461

Periodiskt underhåll

Huskropp utvändigt	407	0
Fasad	579 136	0
	579 543	0

Taxebundna kostnader

El	18 747	18 941
Vatten	40 467	36 850
Sophämtning/renhållning	20 473	20 277
	79 687	76 068

Övriga driftskostnader

Försäkring	13 926	12 596
	13 926	12 596

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

84 888 81 900

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	200	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-11 000
Föreningskostnader	1 031	875
Styrelseomkostnader	0	60
Förvaltningsarvode	30 202	29 595
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 219
Administration	2 125	1 848
Korttidsinventarier	0	1 195
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 670	3 670
	37 228	27 462

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	225 986	225 986
Förbättringar	23 795	23 388
	249 781	249 374

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 118 496 518 729

Not 3

2013-12-31 2012-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	19 169 443	19 071 749
Nyanskaffningar	0	97 694
Utgående anskaffningsvärde	19 169 443	19 169 443

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 278 195	-3 028 820
Årets avskrivningar enligt plan	-249 781	-249 374
Utgående avskrivning enligt plan	-3 527 976	-3 278 195

Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion

Vid årets början	-2 059 000	-2 059 000
Utgående nedskrivning	-2 059 000	-2 059 000

Planenligt restvärde vid årets slut	13 582 467	13 832 248
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 310 000	1 310 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 534 000	7 534 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
	20 334 000	20 334 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	20 334 000	20 334 000
	20 334 000	20 334 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 090	15 090
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	15 090	15 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 090	-15 090
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 090	-15 090
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	3 560	3 245
	3 560	3 245

**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	4 772 000	0	0	4 772 000
Upplåtelseavgifter	108 000	0	0	108 000
Fond för yttre underhåll	591 751	61 002	0	530 749
Summa bundet eget kapital	5 471 751	61 002	0	5 410 749
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-570 223	-61 002	43 109	-552 330
Årets resultat	-541 067	-541 067	-43 109	43 109
Summa ansamlad förlust	-1 111 290	-602 069	0	-509 221
Summa eget kapital	4 360 461	-541 067	0	4 901 528

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	530 749	469 747
Reservering enligt stadgar	61 002	61 002
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	591 751	530 749

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	4,300 %	3 255 000	3 325 000	2017-06-28
SEB BoLån	2,290 %	3 412 500	3 412 500	2014-12-28
SEB BoLån	3,230 %	2 885 750	2 945 250	2015-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 553 250	9 682 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-129 500	-129 500	
		9 423 750	9 553 250	

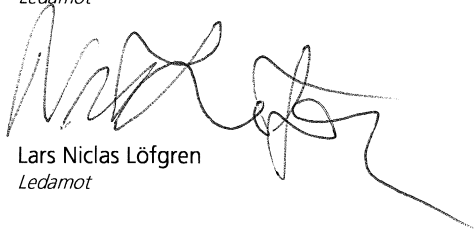
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 905 750 kr.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	2 161	2 225
Vatten	3 492	3 097
Sophämtning	3 220	3 140
Ränta	7 389	8 512
	16 262	16 974

BILLDAL den 215 2014


Britt Astrid Elisabeth Bernes
Ledamot


Malin Kerstin Johanna Ekström
Ledamot


Lars Niclas Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 215 2014


Peter Salsjö
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Uggleedal Övre Organisationsnummer 716444-9261

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Uggleedals Övre

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Billdal 2014-05-02



Peter Salsjö

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	890 766	873 304	873 300
Samfällighetsavgift	11 500	11 520	11 500
Vattenintäkter	36 500	39 682	36 500
Öresutjämning	0	7	0
	938 766	924 513	921 300
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-13 500	-12 683	-13 400
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-18 000
Gemensamma utrymmen	-500	0	-500
Gård	-4 000	-3 913	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 352	-1 000
Fordon	-5 000	-6 908	-4 000
	-25 000	-24 856	-40 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-45 000	-13 096	-50 000
Lås	0	-60	0
VVS	0	-1 618	0
Elinstallationer	0	-33 813	0
	-45 000	-48 587	-50 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	0	-18 800
Huskropp utvändigt	0	-407	0
Fasad	0	-579 136	-500 000
	0	-579 543	-518 800
Taxebundna kostnader			
El	-19 000	-18 747	-19 800
Vatten	-39 800	-40 467	-34 900
Sophämtning/renhållning	-20 100	-20 473	-28 600
	-78 900	-79 687	-83 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 400	-13 926	-13 100
	-14 400	-13 926	-13 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 300	-84 888	-85 100
	-85 300	-84 888	-85 100

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-500	-200	0
Föreningskostnader	-500	-1 031	-1 000
Styrelseomkostnader	-100	0	-500
Förvaltningsarvode	-30 900	-30 202	-30 300
Förvaltningsarvoden övriga	-500	0	-1 500
Administration	-2 500	-2 125	-1 500
Korttidsinventarier	-1 000	0	-1 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 700	-3 670	-3 700
	-39 700	-37 228	-40 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-226 000	-225 986	-226 000
Förbättringar	-23 800	-23 795	-18 900
	-249 800	-249 781	-244 900

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-538 100 -1 118 496 -1 076 100

RÖRELSERESULTAT

400 666 -193 983 -154 800

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	200	3 999	500
Skatteränta ej skattepliktig	0	77	0
Låneräntor	-350 600	-351 160	-352 100
	-350 400	-347 084	-351 600

RESULTAT

50 266 -541 067 -506 400