

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Topasgården

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 2007-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Profiljárnets Parkeringssamfällighet och Profiljárnets Miljösamfällighet. Föreningens andel är 29 procent i Profiljárnets Parkeringssamfällighet och 17 procent i och Profiljárnets Miljösamfällighet. Samfälligheten förvaltar 2 garage, 2 uteparkeringar, besöksparkering.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrottet 164:11	2007	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

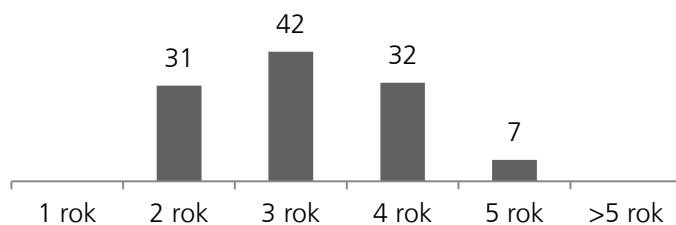
Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 408 m², varav 8 278 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningens lokal
Garageplatser

Kommentar

Expedition och styrelserum
Tillhör samfälligheten

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning	2013 - 2014	Byte till led-belysning med censor i samtliga trapphus och entréer till tvättstugor
Värmetillförsel	2013	Pga ventilbyte sker nu en automatisk justering
Ventiler i värmesystemet	2013	62 st ventiler i värmesystemet i kulverten är bytta till nya moderna med bra justeringsmetoder
Målning, uppfräschning	2013 - 2014	Målning, byte av golvlistor mm i samtliga trapphus
Byte av belysning	2013	Byte till led-belysning med censor i samtliga källare och cykelförråd
Obligatorisk Ventilation Kontroll(OVK)	2012	Ventilationkontroll på lägenheter har genomförts
Framtagning av offert till uppfräschning av trapphus	2012	
Fasad Renovering(hus 73,74,75,76 och 77)	2011 - 2012	1-Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering
Lokal uppg 79 ombyggd till bostad	2011 - 2012	Lokal ombyggd till en bostad enligt beslut på årsstämman 2009
Planerat underhåll	År	Kommentar
Paraboler	Ej bestämt	Hitta alternativ plats istället för på balkongerna
Tvättstugor	Ej bestämt	Torkskåp i fem tvättstugor, uppfräschning
Nya förråd	Ej bestämt	Utbyggnad

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Säkerhet	Lundbergs säkerhet
Telia fibernät	Telia
Jour och larm	SOS
Reparationsarbeten mm	Kode Plåt AB Service
Städning	Villa Line AB
Fastighetsskötsel	MBA Fastghetservice
Hissreparationer	Schindler Hiss AB
Bredband/TV	Comhem
Bredband/TV, fiber	Telia
Inpasseringssystem(Aptus) & porttelefoner	Lundbergs Säkerhet AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 85 st.

Överlåtelse under året: 8 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Styrelsen

Malin Jansson	Ledamot
Jean Abrahamsson	Ledamot
Adda Adda	Ledamot
Rikard Linkiewicz	Ledamot
Kjell Johansson	Ledamot
Annette Rosell	Ledamot
Adnan Drobic	Ledamot
Lena Syrén	Suppleant
Samah Hassoun	Suppleant
Youssef Ali	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Youssef Ali, Samah Hassoun, Kjell Johansson, Adnan Drobic, Rikard Linkiewicz, Jean Abrahamsson och Lena Syrén.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs
---------------	------------------	-------

Valberedning

Iwona Wadolowska	Sammanställande
Mustafa Ulker	
Sonya Yako	
Ray Lauman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Radiator VVS, har utfört ett stort arbete i husets värmesystem. Flera ventiler på systemet hade rostat fast med en del läckage som följd. Dessa ventiler skall skruvas på med jämna mellanrum för att inte rosta fast. Efter undersökning av systemet kunde konstateras att det var läge att byta samtliga 62 ventiler.

Detta innebär ett stort arbete då man måste tömma hela värmesystemet på vatten för att kunna utföra reparationer. Det innebar också att där rören inte gick i kulvert behövde man komma in i källarförråd.

Föreningen valde nu, på rekommendation av konsulten Stamfast, att sätta in ett system som är enklare att justera än tidigare system.

De hyreslägenheter som blev lediga under hösten 2012 har av byggföretaget Papugas totalrenoverats och sålts som bostadsrätter via mäklare. Försäljningsintäkterna för bostadsrätterna under 2013 har redovisats som inbetalda insatser och upplåtelseavgifter under rubriken eget kapital, se not 7, medan kostnaderna för renoveringarna har redovisats som underhåll och reparationer i resultaträkningen.

Arbetet med uppfräschning av samtliga 13 trapphus har påbörjats under 2013. Även detta arbete är komplext eftersom all belysning byts till ledbelysning med censor. Utöver trapphusen så får också samtliga källare, cykelförråd och entréer till tvättstugor samma typ av belysning. Belysningsarbetet sköts av AB Lässmeden och målningsarbetet görs av byggföretaget Papugas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 färdiställs uppfräschningen av trapphusen.

Två hyresrätter som blev lediga under hösten 2013 renoveras och lämnas till försäljning av mäklare 2014.

Tvättstugor kommer att kontrolleras och åtgärdas.

Övrig information

Representanter från styrelsen sitter med i samfälligheternas styrelse, Samfälligheten för parkering och Samfälligheten för Utemiljö.

Presentkort har utdelats till valberedningens deltagare för det arbete de utfört under 2013.

Presentkort har också delats ut till personer som under vår, sommar och höst skött föreningens rabatter och/eller blomsterurnorna vid trapphusentréerna.

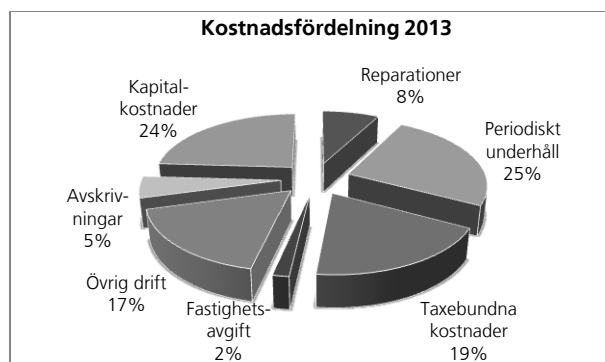
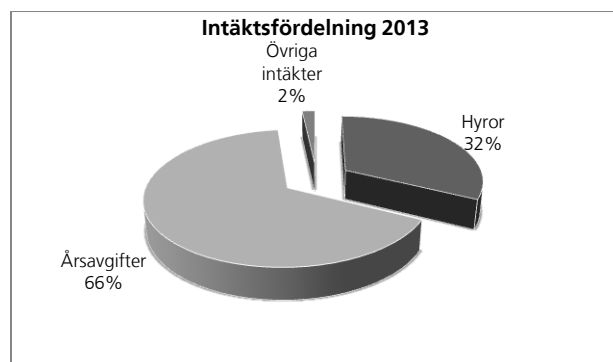
Föreningens ekonomi

Höjning av årsavgiften med 5% görs på rekommendation av vår revisor för att få en bra balans i vår ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-12-31 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-12-31 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 278 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	586	572	559
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 267	8 697	8 724	8 843
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	46	10
Värmekostnad/m ² totalyta	109	110	105	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	31	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	239	256	261	210

Skatter och avgifter

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	-2 528 662
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 579 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 671
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-4 304 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-4 304 342**

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	5 710 592	5 610 324
Övriga rörelseintäkter		100 559	7 796
		5 811 151	5 618 121
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-559 454	-530 118
Reparationer		-651 378	-154 157
Periodiskt underhåll		-2 095 765	-641 057
Taxebundna kostnader		-1 586 135	-1 538 355
Övriga driftskostnader		-273 048	-384 884
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-137 090	-153 715
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-478 048	-313 965
Personalkostnader		-139 452	-139 597
Avskrivningar		-436 344	-425 701
		-6 356 714	-4 281 550
RÖRELSERESULTAT		-545 563	1 336 571
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		24 676	74 700
Räntekostnader		-2 007 775	-2 137 887
		-1 983 099	-2 063 187
ÅRETS RESULTAT		-2 528 662	-726 616

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	93 389 868
Maskiner och inventarier	Not 4	170 911
		<u>93 560 780</u>
		<u>93 769 032</u>
		<u>93 997 124</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 560 780
		93 997 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		25 200
Övriga fordringar		156 151
Förutbetalda kostnader	Not 5	97 730
		<u>279 081</u>
		<u>23 342</u>
		<u>149 096</u>
		<u>91 059</u>
		263 497
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar		500 000
		<u>500 000</u>
		<u>0</u>
		0
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		1 652 494
SBC klientmedel i SHB		1 663 118
		<u>3 315 612</u>
		<u>2 348 236</u>
		<u>1 404 754</u>
		3 752 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 094 693
		4 016 486
SUMMA TILLGÅNGAR		97 655 473
		98 013 610

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 513 188	40 535 153
Upplåtelseavgifter		4 756 318	3 634 353
Fond för yttre underhåll	Not 8	298 299	101 628
		46 567 805	44 271 134
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 775 680	-852 393
Årets resultat		-2 528 662	-726 616
		-4 304 342	-1 579 009
SUMMA EGET KAPITAL		42 263 463	42 692 125
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	53 408 601	53 603 866
		53 408 601	53 603 866
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	170 916	146 567
Leverantörsskulder		610 508	378 774
Skatteskulder		290 805	300 437
Upplupna kostnader	Not 10	493 345	556 674
Förutbetalda avgifter och hyror		417 835	335 168
		1 983 409	1 717 620
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		97 655 473	98 013 610
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på 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	0,25%	0,25%
Fastighetsförbättringar	4,00%	4,00%
Stambyte	5,00%	5,00%
Inventarier	10,00%,20,00 %	10,00%,20,00 %
Fasad	3,33%	3,33%
Balkonger/terrasser	6,67%	6,67%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 834 027	3 622 660
Hysesintäkter	1 876 565	1 987 665
	5 710 592	5 610 324

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	142 423	157 334
Fastighetsskötsel beställning	116 148	110 478
Snöröjning/sandning	17 468	0
Städning entreprenad	174 181	163 662
Städning enligt beställning	0	6 969
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 750
Hissbesiktning	3 980	3 875
Myndighetstillsyn	600	0
Bevakning	15 896	13 388
Gemensamma utrymmen	29 499	294
Gård	19 611	10 309
Serviceavtal	16 596	4 766
Förbrukningsmateriel	13 425	19 721
Brandskydd	9 627	9 653
Fordon	0	920
	559 454	530 118

Not 2 Fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 008	0
Hyseslägenheter	8 361	6 888
Tvättstuga	14 430	18 479
Entré/trapphus	286 432	34 779
Lås	59 302	13 325
VVS	73 214	5 524
Ventilation	5 518	11 250
Elinstallationer	1 269	18 632
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 688	12 206
Bredband	0	1 488
Hiss	35 883	26 621
Fönster	0	515
Skador/klotter/skadegörelse	18 116	4 451
Vattenskada	127 158	0
	651 378	154 157
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	1 338 409	601 295
Gemensamma utrymmen	208 436	0
Entré/trapphus	211 795	0
VVS	337 125	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	4 750
Fönster	0	35 012
	2 095 765	641 057
Taxebundna kostnader		
El	182 360	172 752
Värme	915 380	921 749
Vatten	285 169	256 361
Sophämtning/renhållning	188 035	175 082
Grovsopor	15 191	12 411
	1 586 135	1 538 355
Övriga driftskostnader		
Försäkring	51 834	48 876
Samfällighetsavgift	182 230	278 391
Kabel-TV	38 984	57 617
	273 048	384 884
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 090	153 715

Not 2 Fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	5 609	2 589
Medlemsinformation	1 081	0
Tele och datakommunikation	2 556	3 088
Juridiska åtgärder	52 940	0
Hysesförluster	185	1
Revisionsarvode extern revisor	27 182	21 056
Föreningskostnader	7 748	2 558
Styrelseomkostnader	2 035	2 115
Fritids och Trivselkostnader	1 000	2 800
Förvaltningsarvode	140 150	136 994
Förvaltningsarvoden övriga	19 039	18 248
Administration	17 440	9 643
Korttidsinventarier	16 709	0
Konsultarvode	177 084	103 840
Föreningsavgifter	0	3 744
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 290	7 290
	478 048	313 965

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	110 742	110 000
Sociala kostnader	28 710	29 597
	139 452	139 597

Avskrivningar

Byggnad	141 084	141 084
Förbättringar	238 079	227 436
Inventarier	57 181	57 181
	436 344	425 701

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

6 356 714 **4 281 550**

Not 3

2013-12-31

2012-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	95 113 815	93 844 877
Nyanskaffningar	0	1 268 938

Utgående anskaffningsvärde **95 113 815** **95 113 815**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 344 783	-976 264
Årets avskrivningar enligt plan	-379 163	-368 520

Utgående avskrivning enligt plan **-1 723 947** **-1 344 783**

Planenligt restvärde vid årets slut

93 389 868 **93 769 032**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 33 357 494 33 357 494

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	46 157 000	42 220 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	17 400 000
	65 557 000	59 620 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	65 400 000	59 400 000
Lokaler	157 000	220 000
	65 557 000	59 620 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	392 300	392 300
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
	392 300	392 300

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-164 208	-107 027
Årets avskrivningar enligt plan	-57 181	-57 181
Utrangering/försäljning	0	0
	-221 389	-164 208

Redovisat restvärde vid årets slut

170 911 **228 092**

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	29 753	30 582
Kabel-TV	9 346	9 281
Samfällighetsavgift	49 219	41 896
Bevakning	9 412	9 300
	97 730	91 059

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Nordea Bostadsobligation	Nominellt värde 500 000	Bokfört värde 2013-12-31 500 000	Verkligt värde 2013-12-31 509 741	Bokfört värde 2012-12-31 0
		500 000	509 741	0

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 513 188	978 035	0	40 535 153
Upplåtelseavgifter	4 756 318	1 121 965	0	3 634 353
Fond för yttre underhåll	298 299	196 671	0	101 628
Summa bundet eget kapital	46 567 805	2 296 671	0	44 271 134
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 775 680	-196 671	-726 616	-852 393
Årets resultat	-2 528 662	-2 528 662	726 616	-726 616
Summa ansamlad förlust	-4 304 342	-2 725 333	0	-1 579 009
Summa eget kapital	42 263 463	-428 662	0	42 692 125

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	101 628	459 219
Reservering enligt stadgar	196 671	96 005
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-453 596
Vid årets slut	298 299	101 628

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Nordea	2,970 %	18 000 000	18 000 000	Rörligt lån
Nordea	2,850 %	16 579 517	16 750 433	Rörligt lån
Nordea	5,050 %	19 000 000	19 000 000	2015-04-15
Summa skulder till kreditinstitut		53 579 517	53 750 433	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-170 916	-146 567	
		53 408 601	53 603 866	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 724 937 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskötsentreprenad	0	13 111
El	14 882	4 596
Värme	115 797	159 343
Sophämtning	581	581
Extern revisor	23 000	18 600
Arvoden	111 250	110 000
Sociala avgifter	34 000	34 500
Ränta	172 452	180 493
Fastighetskötsel enligt beställning	7 864	14 025
Lås	7 511	0
Förbrukningsmaterial	0	3 050
Konsultarvode	0	18 375
Fastighetsförbättringar	6 008	0
	493 345	556 674

VÄSTRA FRÖLUNDA den / 2014

Jean Abrahamsson
Ledamot

Adda Adda
Ledamot

Adnan Drobic
Ledamot

Malin Jansson
Ledamot

Kjell Johansson
Ledamot

Rikard Linkiewicz
Ledamot

Annette Rosell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014
Frejs revisorer AB

Hans Jonasson
Extern revisor