

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen

Skäpplandsgatan 13-17

Org nr 769625-6721

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 19 december 2012 – 31 december 2013

Innehåll:

	sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	11
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	13
Underskrifter	17

0

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2012-12-19 hos Bolagsverket.

Den 31 juli 2013 köpte medlemmarna i föreningen fastigheten på Skäpplandsgatan 13-17 av den dåvarande ägaren Gösta Andersson Byggnads AB.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-12-19.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-04.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gun-Marie Håman	<i>ledamot</i>	<i>2 år</i>
Jerker Hamrén	<i>ledamot</i>	<i>2 år</i>
Tomas Zeljko	<i>ledamot</i>	<i>1 år</i>
Erik Axelkrans	<i>ledamot</i>	<i>1år</i>
Camilla Coster	<i>ledamot</i>	<i>1år</i>
Kristina Jungbark	<i>suppleant</i>	<i>1år</i>
Anders Larsson	<i>suppleant</i>	<i>1år</i>
Victor Malmsten Lundgren	<i>suppleant</i>	<i>1år</i>

Camilla Coster avgick som sekreterare i november, på grund av flytt och lämnade sin plats vakant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningens styrelse har efter tillträdet hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt 2 konstituerande möten. Dessförinnan har 3 styrelsemöten och flera arbetsmöten hållits.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Håkan Kjellström

ordinarie revisor, Adact Revisorer och Konsulter

Valberedning

Elisabet Mossberg
Lena Stenborg
Farideh Dello

Stämmor

Köpstämman (extra föreningsstämma) hölls den 23 maj 2013, då medlemmarna valde styrelse och beslutade att ombilda fastighetens hyresrätter till bostadsrätter. Av husets 72 lägenheter var 51 representerade på plats och 11 representerade med fullmakt. Samtliga röstade för en ombildning. Stämman röstade också för ett förvärv av fastigheten.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 60 st.

Sedan tillträdet den 1 augusti har 4 medlemslägenheter överlåtits.

2 hyreslägenheter har upplåtits till bostadsrätter.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelser (bostadsrätter) samt 1 andrahandsuthyrning (hyresrätt).

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt, 12 hyresrätter, 1 lokal och 45 p-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	32	16	16	0

Teknisk och ekonomisk förvaltning

HSB Göteborg har hand om teknisk förvaltning och sköter huset (städning, tvättstugor m.m.) samt tar hand om gården. Ekonomisk och administrativ förvaltning sköts av Fastighetspartner. Riksbyggen sköter fjärrvärmen i huset via Frölundaborgs värmedistributionsförening.

Kabel-tv och bredband

Huset är anslutet till Comhems nät. 

Vatten, värme och el

Fastigheten värms med fjärrvärme. Både fjärrvärme och vatten ingår i avgiften.

Elförbrukning mäts per lägenhet och förbrukningen betalas av medlemmen.

Det finns en samverkan kring fjärrvärme mellan fastighetsägarna i området, som är organiserade i Frölundaborgs värmedistributionsförening. Denna förening ingår i sin tur i Panncentralen Frölundaborg där även flera bostadsrättsföreningar i Högsbo ingår. Dessa föreningar syftar till att hitta bra energilösningar för framtiden och att förhandla fram bra avtal. Samverkan innefattar också skötsel av parkeringsytor.

Sophantering

I huset finns sopsug och soprum för grovsopor. Container beställs ett par gånger per år för till exempel möbler

Tvättstuga

I huset finns tvättstuga med sex tvättmaskiner, tre torktumlare och tre torkrum.

Förvaring

De boende har tillgång till källar-/vindsförråd, cykelförråd och barnvagnsförråd.

Byggnadens tekniska status

En teknisk besiktning av huset genomfördes inför tillträdet, av en besiktningsman på Niras. Resultatet finns sammanställt i en rapport som ligger till grund för underhållsplaneringen.

De större renoveringar som tidigare gjorts på huset är:

- * Fasader mot söder tilläggsisolerades och bekläddes med plåt 1998
- * Lägenheternas fönster byttes 1998
- * Tvättstugan renoverades 2001
- * Sopsugen renoverades 2005.
- * Avloppsstammarna relinades år 2009

Under 2013 har styrelsen beställt undersökningar och besiktningar av balkonger, tak, el, tvättstuga, tegelfasad, hissar och fjärrvärmecentral. Dessa besiktningar har inte visat något oroväckande. När det gäller balkongerna är de i bättre skick än väntat och betongen håller effektivt korrosion borta från armeringen. Besiktningarna utgjorde ett underlag till den underhållsplan som under slutet av 2013 togs fram och godkändes av styrelsen.

Några underhållsåtgärder genomfördes redan under 2013. Bland annat fick torkrummen fungerande tidsinställning, tvättstugan bättre ventilation och tvättmaskinerna nya insatser för tvättmedel. På taket har plåtslagare tätat de mindre läckor som fanns. Dessutom renoverades en av hyresrätterna inför en inflyttning. 

De viktigaste planerade åtgärderna under de kommande åren är enligt underhållsplanen:

2014:	Balkongrenovering (ev. 2015), trädgård, yttre och inre entréer, OVK (ventilationskontroll).
2015:	Trädgård, utebelysning, fjärrvärmecentralen uppgraderas, injustering av ventilation och radiatorkrets, porttelefoner, renovering av sopsug, renovering av hyreslägenheter.
2016-18:	Trädgård, renovering av hyreslägenheter, renovering av sopsugsanläggningar.
2019-21:	Ny takbeläggning, renovering av källare och trapphus, nya entredörrar, OVK, nya hissar.
2022-26:	Nya ventilationsaggregat, renovering av tvättstugan, åtgärda vattenledningarna.

I föreningen finns sedan bildandet en fond för renovering och underhåll. Till fonden kommer en årlig avsättning göras av ytterligare kapital. Vi räknar med att ovanstående åtgärder kommer kunna utföras inom ramen för underhållsfonden.

Hyresrätter och ombildningar efter tillträdet

Direkt efter föreningens tillträde av fastigheten fanns 58 bostadsrätter och 14 hyreslägenheter. Under året ombildades två av hyresrätterna till bostadsrätter. Den ena hyresrätten uppläts till en befintlig hyresgäst som utnyttjade sin rätt att köpa sin lägenhet till samma pris som de som köpte vid tillträdet. Den andra hyresrätten uppläts genom extern försäljning (via mäklare och budgivning).

Projekt för utveckling av lokalen

I fastigheten finns en lokal på 642 kvadratmeter som idag är vakant. Föreningen har under 2013 påbörjat arbetet med att utreda möjligheterna för lokalen. Till exempel har en bullermätning gjorts för att se hur vi kan bygga, mäklare kontaktats för att ge sina synpunkter och stadsbyggnadskontoret kontaktats för att ge preliminära synpunkter.

Med utgångspunkt i de boendes önskemål om lokalen (genom enkätfrågor och dialogmöte) har styrelsen beställt offerter från ett antal arkitekter för att ta fram en utredning som visar möjligheter, kostnader och skisser. Uppdraget gavs i december till Rotpartner AB som har erfarenhet av närområdet och vår typ av hus. Materialet kommer att presenteras för styrelsen och medlemmarna under första halvåret 2014 och utgöra beslutsunderlag för medlemmarna.

Om beslut fattas om ombyggnad kommer förfrågningsunderlag att tas fram och en upphandling att genomföras. Detta samt projektledningen innehåller så många komplicerade moment att konsulter måste anlitas för att genomföra projektet på ett ansvarsfullt sätt.

Arbetsgruppen har haft möten varje månad eller oftare och arbetet leds av Anders Larsson i styrelsen.

Gård och trivsel

Under 2013 skapades en grupp för gård och trivsel, som sammankallas av Gun Marie Håman i styrelsen. Gruppen har haft ett större dialogmöte med de boende för att få reda på hur boendet och närmiljön kan bli bättre. De boende har då lämnat konkreta förslag på idéer och rangordnat dessa. Till exempel har beskärning av buskar, säkerhetsdörrar och nya porttelefoner hamnat högt på önskelistan.

I gruppen ingår idag, förutom medlemmar i styrelsen, boende i huset. Gruppen har haft möte i genomsnitt en gång per månad.

De åtgärder som hittills har utförts har handlat om att vårda trädgården som varit eftersatt. Buskar och träd har beskurits, och några av körsbärsträden som växte närmast husets fasad har tagits ned då de konkurrerade ut syréner, sprängde hål i asfalten och skymde belysningen.

Under året har medlemmarna bjudits in till en invigningsfest med mat och dryck. Ett trettiotal medlemmar deltog.

Föreningen har också tillsammans med övriga fastighetsägare i området verkat för att skapa en bollplan tillsammans med kommunen vid lekplatsen och odlingarna. Bollplanen färdigställdes i januari 2014.

Kommunikation och information

Styrelsen arbetar aktivt med att informera de boende om vad som är på gång och eftersträvar att skapa möjlighet till möten och dialog om större frågor.

Dessutom har en webbplats tagits fram under 2013 (brfskapplandskatan.se) där aktuell information publiceras. Information sätts också upp på anslagstavlor i entréer och vid tvättstugan. Särskilt viktig information skickas direkt till de boende. Varje medlem har fått en pärm med regler, stadgar, information m.m. Pärmen hör till respektive lägenhet.

Förhållningsregler och regler för andrahandsuthyrning samt parkering

Styrelsen har under 2013 tagit fram och beslutat om förhållningsregler för de boende i huset. Det handlar om när störande arbeten för utföras, vad som gäller vid renovering, och så vidare. Som boende i huset ska man känna till förhållningsreglerna och följa dem.

Under året tog styrelsen också fram avtal för andrahandsupplåtelse och andrahandsuthyrning, samt vilka principer som gäller för beviljande.

Styrelsen har dessutom tagit fram och beslutat om regler för vilka som kan hyra parkeringsplats och hur boende och externa prioriteras i kön. Styrelsen har också tagit fram en mall för parkeringsavtal.

Avtal under året

Under 2013 har föreningen ingått ett antal olika avtal med leverantörer. Förutom teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning har det handlat om försäkring, Comhem, placering av kapital, el, värme, sophantering, parkeringsbevakning, skötsel av hissar med mera. ↴

Ekonomi

De viktigaste ekonomiska händelserna efter tillträdet har varit upplåtelseerna av två hyresrätter samt de underhållsåtgärder som nämnts ovan. Föreningen har också haft kostnader relaterade till själva uppstarten såsom inköp av möbler, dator, arkivskåp m.m. Flera av fastighetens avtal har omförhandlats och lett till lägre kostnader än vad som antogs i den ekonomiska planen (t.ex. förvaltningsavtalen och avtalet med Comhem).

Totalt sett följde den löpande verksamheten den intygsgivna 11-års planen. Kassan ökade från drygt 700 tkr vid tillträdet till 3,44 Mkr. Underhållsfonden var vid årsskiftet 3,975 Mkr.

Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla kassan intakt. Vi kommer behöva pengarna vid ombyggnaden av lokalen. Efter att lokalprojektet är avslutat kommer beslut tas om hur överskottet skall disponeras. Alternativen är att amortera på lånen, sänka avgifterna eller att investera i fastigheten. Tills vidare ligger huvuddelen av kapitalet placerat i en räntefond med låg risk.

Planerade händelser under kommande räkenskapsår

Även 2014 blir ett händelserikt och arbetskrävande år för föreningen. Mindre tid kommer att krävas till att få igång rutiner för förvaltningen och mer till vidareutveckling.

Förutom det löpande arbetet med förvaltningen av fastigheten och styrelsens administrativa arbete ska föreningen genom styrelsen driva följande frågor:

Balkonger

Balkongerna ska renoveras. Upphandling samt genomförande planeras för 2014. Detta samplaneras med lokalprojektet vilket kan medföra att balkongerna renoveras först 2015.

Lokal (och vind)

Den outnyttjade lokalen på bottenplan ska komma till användning. Förstudie genomförs i början av året, medlemmarna får rösta om projektets genomförande och därefter tas förfrågningsunderlag fram för offerter, upphandling och allt som behövs för genomförandet.

I förstudien tittar konsulterna också på potentialen för vinden, både praktiskt och ekonomiskt, om det är ett realistiskt alternativ att göra till exempel bostäder där. Detta för att föreningen ska ha ett gediget kunskapsunderlag redan i tidigt skede och inte missa eventuella vinster i att samordna projekt.

Även om konsulter hjälper föreningen, kommer projektet att ta mycket av styrelsens tid i anspråk.

OVK

Under 2014 görs en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Uppfräschning av entréer

Medel finns avsatta för invändig uppfräschning av entréerna samt utemiljön omkring entréerna. 

Utredning trädgård

En plan för hur trädgården kan utvecklas på kort och lång sikt ska tas fram.

Nya ytterdörrar

Det är efterfrågat att byta lägenheternas ytterdörrar. Eftersom dörrarna enligt stadgarna är medlemmarnas eget ansvar vill styrelsen hänskjuta frågan för beslut till stämman. Ytterdörrarna ligger alltså inte med i underhållsplanen.

Fortsatt utveckling av styrelsearbetet

Styrelsens arbete har behov av fortsatt utveckling, till exempel renodling av roller och arbetsuppgifter och administrativa rutiner. Utbildning av styrelsens medlemmar kan bli aktuellt.

Hur mycket av detta som kan genomföras beror på styrelsens personella resurser i arbetet.

När styrelsen prioriterar var tiden läggs under året är det löpande underhållet och styrelsens administrativa arbete, samt omvandling av lokalen och renovering av balkongerna, det som prioriteras högst.

Du som boende i huset är varmt välkommen att höra av dig till valberedningen om du vill delta i styrelsearbetet, eller till styrelsen om du vill hugga tag i någon särskild fråga eller konkret förbättring genom några av våra arbetsgrupper.

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 122:2	2013	Göteborg

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5.354 m², varav 4.712m² utgör bostadsyta och 642 m² utgör lokalyta.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat

Årets resultat

196 259,00 kr

Till föreningsstämmans förfogande

196 259,00 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond

-185 000,00 kr

Anspråkstagande ur underhållsfond

0,00 kr

Balanseras i ny räkning

11 259,00 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och

RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

Not 1

Årsavgifter och hyror

1 507 686

Övriga intäkter

13 207

1 520 893

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städ

-108 191

Serviceavtal

-9 321

VA

-61 700

Sophämtning

-45 871

El och nät

-38 546

Fjärrvärme

-114 762

Försäkring

-22 996

Tomträttsavgäld

-27 200

Kabel TV

-9 697

Förbrukningsmaterial

-29 346

Övriga driftskostnader

-7 726

Förvaltningsarvode

-56 525

-531 881

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

-47 289

-47 289

Underhållskostnader och reparationer

Not 2

-72 442

-72 442

Administrativakostnader

Not 3

-60 695

-60 695

Avskrivning

Not 4

-187 000

-187 000

RÖRELSERESULTAT

621 586

RESULTATRÄKNING

2012-01-01

2012-12-31

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA- OCH EXTRAODINÄRA POSTER

Ränteintäkter och räntebidrag

13 770

Räntekostnader och liknande resultatposter

-439 097

-425 327

ÅRETS RESULTAT

196 259

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Avsättning underhållsfond

-185 000

Extra avsättning underhållsfond

0

Disposition underhållsfond

0

Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond

0

-185 000

RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING

11 259

BALANSRÄKNING

2013-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 4	87 477 000
Lägenheter i lager		8 694 000
		<u>96 171 000</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 96 171 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar		6 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	258 695
		<u>265 690</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 6	7 443 636
		<u>7 443 636</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 7 709 326

SUMMA TILLGÅNGAR 103 880 326

BALANSRÄKNING

2013-12-31

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	57 664 000
Upplåtelseavgifter	631 071
Fond för yttre underhåll	3 975 000
	62 270 071

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	0
Årets resultat	196 259
	196 259

SUMMA EGET KAPITAL

62 466 330

SKULDER

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 8	40 063 000
		40 063 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		211 521
Förskottsbetalda hyror och avgifter		288 006
Övriga kortfristiga skulder		546 218
Upplupna kostnader	Not 9	305 251
		<u>1 350 996</u>

SUMMA SKULDER

41 413 996

SUMMA EGET KAPITAL

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

103 880 326

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2013-12-31

Uttagna fastighetsinteckningar

40 063 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag från BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Förändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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.

Fond för yttre underhåll

Föreningens reparationsfond har i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna Råd, BFNAR 2003:4, redovisats som en egen post under rubriken bundet eget kapital.

Fordringar

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

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningvärden om inget annat anges. 

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttandeperiod.
Avskrivning på byggnadens bokförda värde baseras på ekonomiskplan.

	2013
Avskrivning	
Avskrivning byggnad	187 000
	<u>187 000</u>
	2012-12-19
	<u>2013-12-31</u>

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Hysesintäkter bostäder	328 443
Årsavgifter bostäder	1 132 465
Hysesintäkter garage/p-plats	46 778
Övriga intäkter	13 207
	<u>1 520 893</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Underhållskostnader

Underhåll bostäder	2 000
Underhåll gemensamt	62 286
Underhåll utvändigt	1 290
Underhåll installation	6 866
	<u>72 442</u>

Not 3

RÖRELSENS KOSTNADER

Administrativa kostnader

Styrelsearvoden	
Revision	20 000
Konsultkostnader	11 000
Övriga administrativa kostnader	29 695
	<u>60 695</u>

	2012-12-19	2013-12-31
Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		0
Nyanskaffningar		87 664 000
Utgående anskaffningsvärde		87 664 000
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början		0
Årets avskrivningar enligt plan		-187 000
Utgående avskrivningar enligt plan		-187 000
 Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår	87 477 000	
mark med		0
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 593 000	
Taxeringsvärde mark	12 047 000	
	39 640 000	
 Fastighetens taxeringsvärde är		
Bostäder	37 200 000	
Lokaler	2 440 000	
	39 640 000	

2012-12-19

2013-12-31

Not 5

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER/
UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring	32 000
Fastighetsskötsel och städ	53 226
Förvaltningsarvode	18 300
Tomträttsavgäld	27 200
Kabel TV	9 697
Fjärrvärme	114 822
Övriga förutbetalda kostn/Uppl. Intäkter	3 450
	<u>258 695</u>

Not 6

KASSA OCH BANK

Fond	5 000 000
Avräkningskonto FP	248
Handelsbanken	2 443 398
	<u>7 443 646</u>

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 664 000	57 664 000	0	0
Upplåtelseavgifter	631 071	631 071		0
Fond för yttre underhåll	3 975 000	3 975 000	0	0
Summa bundet eget kapital	<u>62 270 071</u>	<u>62 270 071</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	0	0	0	0
Årets resultat	0	196 259	0	0
Summa fritt eget kapital	<u>196 259</u>	<u>196 259</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL	62 466 330			0

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränta 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,28%	10 000 000	2014-07-30
Stadshypotek	2,21%	10 063 000	2014-07-31
Stadshypotek	2,86%	10 000 000	2016-07-30
Stadshypotek	3,12%	10 000 000	2017-07-30
		40 063 000	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 488 000

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31
Administration	4 368
Nät o elkostnader	8 300
VA	50 000
Sophämtning	35 000
Revision	20 000
Uppl ränta lån	175 384
Övriga upplupna kostnader	12 199
	305 251

Göteborg den 6 / 2 2014



Erik Axelkrans
Ledamot



Gun-Marie Håman
Ledamot

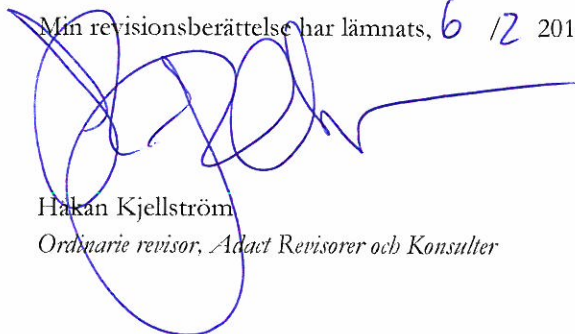


Jerker Hamrén
Ledamot



Thomas Zeljko
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, 6 / 2 2014



Hakan Kjellström

Ordinarie revisor, Adact Revisorer och Konsulter

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för räkenskapsåret 2012-12-19 -- 2013-12-31.

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 bolagets 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 Brf Skäpplandsgatan 13-17s 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för räkenskapsåret 2012-12-19 -- 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget 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 årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 februari 2014

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor