

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslätt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2012 - 30 juni 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 1982-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-20 hos Bolagsverket.

Namnbyte

I samband med stadgeändring bytte föreningen namn till Bostadsrättsföreningen Åkeslätt. Föreningen hette tidigare Riksbyggens Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 11.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyllinge 20:395	1984	Halmstad
Fyllinge 20:396	1984	Halmstad
Fyllinge 20:397	1984	Halmstad

Fastigheterna är försäkrade genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

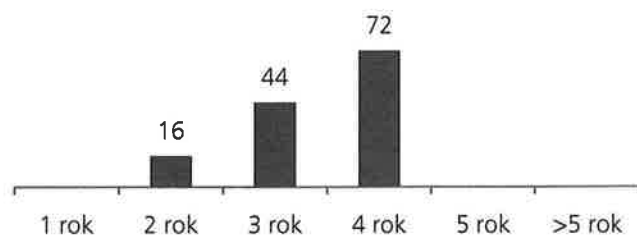
Fastigheterna bebyggdes 1984 och föreningen innehar totalt 46 byggnader, fördelat på 33 flerbostadshus i 2 våningar, 3 skyddsrum, varav ett används som lokal, övriga inrymmer kallgarage.

Byggnadernas totala uppvärmda yta är enligt taxeringsbeskedet 10 811 kvadratmeter, varav 9 986 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 825 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Kvarterslokal	Gäddvägen 81

Organisationstillhörighet

Föreningen är medlem i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum Ekonomisk Förening.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garagerenovering	2013	Arbetet har påbörjats

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Crendo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skötsel utomhusmiljö	Svensk Markservice AB
TV	Viasat
Fiberanslutning	Halmstads stadsnät

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 131 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Bergman	Ordförande	
Jörgen Folkesson	Vice ordförande	
Sofie Johansson	Sekreterare	
Amina Boulaabi	Ledamot	Har av sagt sig sin plats 2013-06-04
Paul Trenning Persson	Ledamot	
Kjell Hovander Svensson	Suppleant	
Yvonne Boklund	Suppleant	
Arne Billing	Suppleant	
Jan Nilsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Bergman, Jan Nilsson, Sofie Johansson, Amina Boulaabi, Paul Trenning Persson och Kjell Hovander Svensson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Louise Herlevsson	Ordinarie Intern	
Margareta Eliasson	Suppleant Intern	

Valberedning

Britt-Marie Passgård	Sammanställande
Annika Hansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-12-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

TV avtal har bytts från Canal Digital till Viasat.

Gjort om en lekplats helt och hållet.

Ett lån har skrivits om med en bindningstid på 10 år.

Kvartershuset har fräschats upp interiört.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ovk har utförts.

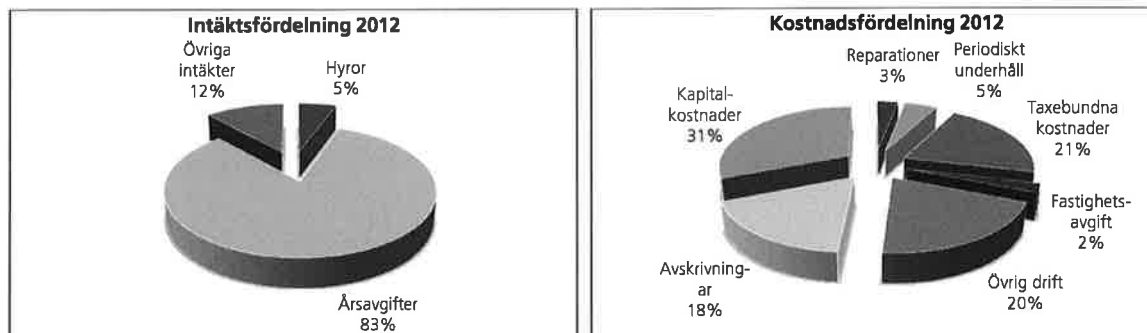
Amadeus har fr o m 1 november lämnat de lokaler som de hyrt av föreningen. Lägenheten där BVC Grodan har funnits skall säjas som lägenhet.

Läkarmottagningen skall i första hand hyras ut, alternativt byggas om till två lägenheter och säljas.

I slutet av oktober påbörjades garagerenoveringen och den beräknas pågå t.o.m. april.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 986 kvm bostäder och 825 kvm lokaler.

Nyckeltal	12/13	11/12	10/11	09/10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	737	738	743	757
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 911	6 142	6 285	6 395
Elkostnad/kvm totalyta	9	8	13	10
Värmekostnad/kvm totalyta	98	86	95	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	27	24	23

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	1 396 510
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-5 880 768
reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	-1 327 363
summa ansamlad förlust	-5 811 621

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	377 492
att i ny räkning överförs	-5 434 129

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

RESULTATRÄKNING		2012-2013	2011-2012
1 JULI - 30 JUNI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 149 638	8 014 855
Övriga rörelseintäkter		1 066 863	1 100 151
		9 216 501	9 115 006
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-710 188	-524 265
Reparationer		-243 098	-228 142
Periodiskt underhåll		-377 492	0
Taxebundna kostnader		-1 647 346	-1 497 229
Övriga driftskostnader		-429 965	-445 766
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-172 047	-198 815
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-366 380	-392 332
Personalkostnader		-90 424	-97 605
Avskrivningar		-1 390 354	-1 386 604
		-5 427 294	-4 770 758
RÖRELSERESULTAT		3 789 207	4 344 249
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		31 650	41 199
Räntekostnader		-2 424 347	-2 598 783
		-2 392 697	-2 557 585
ÅRETS RESULTAT		1 396 510	1 786 664

BALANSRÄKNING		2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	54 104 401	55 438 506
Pågående byggnation	Not 4	0	56 250
		54 104 401	55 494 756
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter	Not 5	850 000	850 000
		850 000	850 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 954 401	56 344 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 269	0
Skattefordringar		93 564	75 049
Övriga fordringar		125 092	1 298
Förutbetalda kostnader	Not 6	10 771	32 686
Upplupna intäkter		11 797	18 566
		245 493	127 599
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 754 376	1 707 268
SBC klientmedel i SHB		4 580 215	3 861 477
		6 334 591	5 568 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 580 084	5 696 344
SUMMA TILLGÅNGAR		61 534 485	62 041 099

BALANSRÄKNING		2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 440 932	1 440 932
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 081 818	1 754 455
		4 522 750	3 195 387
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-7 208 131	-7 667 432
Årets resultat		1 396 510	1 786 664
		-5 811 621	-5 880 768
SUMMA EGET KAPITAL		-1 288 871	-2 685 381
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	65 907	71 552
		65 907	71 552
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	59 366 749	61 285 429
		59 366 749	61 285 429
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	1 915 256	1 924 720
Leverantörsskulder		308 722	246 695
Övriga kortfristiga skulder		0	5 376
Upplupna kostnader	Not 11	519 509	540 383
Förutbetalda avgifter och hyror		647 213	652 325
		3 390 700	3 369 499
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 534 485	62 041 099
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	69 000 000	69 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

1 JULI - 30 JUNI	2012-2013	2011-2012
FINANSIERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 396 510	1 786 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 390 354	1 386 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 786 864	3 173 268
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	-117 894	3 241
anspråktagande medlemmarnas reparationsfond	-5 645	-5 498
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	30 664	-526 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-92 875	-528 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 693 989	2 644 725
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	0	-56 250
Förvärv bostadsrätt	0	-360 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-416 250
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder inkl. kort del av lång skuld	-1 928 144	-1 472 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 928 144	-1 472 774
Årets kassaflöde	765 846	755 701
Likvida medel vid årets början	5 568 745	4 813 043
Likvida medel vid årets slut	6 334 591	5 568 744
	765 846	755 701

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).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt indirekt kassaflödesmodell.

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.

	2012-2013	2011-2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	4-10%	4-10%
Standardförbättringar	4%	4%

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2012-2013	2011-2012
Årsavgifter	7 637 973	7 652 513
Hysesintäkter	511 665	362 342
	8 149 638	8 014 855

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	215 443	210 110
Fastighetsskötsel beställning	49 824	32 023
Fastighetsskötsel gård entreprenad	168 152	151 657
Fastighetsskötsel gård beställning	60 684	1 844
Snöröjning/sandning	187 058	110 162
Städning enligt beställning	2 213	0
Gemensamma utrymmen	9 210	0
Gård	730	700
Serviceavtal	9 863	0
Förbrukningsmateriel	6 833	17 770
Fordon	179	0
	710 188	524 265

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	33 868
Brf Lägenheter	4 500	0
Gemensamma utrymmen	52 810	0
Lås	2 094	4 307
VVS	80 775	6 449
Värmeanläggning/undercentral	16 279	16 054
Ventilation	8 946	45 554
Elinstallationer	3 838	64 669
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 625
Mark/gård/utemiljö	36 450	0
Vattenskada	37 406	48 615
	243 098	228 142

Not 2, forts.

Periodiskt underhåll

Mark/gård/utemiljö

2012-2013

377 492

377 492

2011-2012

0

0

Taxebundna kostnader

El

98 433

82 092

Värme

1 059 916

900 023

Vatten

240 799

283 884

Sophämtning/renhållning

248 198

231 230

1 647 346

1 497 229

Övriga driftskostnader

Försäkring

123 515

114 636

Självrisk

0

8 500

Kabel-TV

109 056

129 130

Bredband

197 394

193 500

429 965

445 766

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

172 047

198 815

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning

4 600

4 213

Tele och datakommunikation

8 949

13 218

Inkassering avgift/hyra

4 200

4 500

Övriga förluster

719

0

Revisionsarvode extern revisor

27 625

31 875

Föreningskostnader

10 198

15 000

Styrelseomkostnader

3 400

4 895

Fritids och Trivselkostnader

2 567

4 236

Förvaltningsarvode

194 376

192 724

Förvaltningsarvoden övriga

27 626

83 125

Administration

14 352

16 668

Korttidsinventarier

31 928

11 100

Konsultarvode

28 250

3 188

Bostadsrätterna Sverige Ek För

7 590

7 590

366 380

392 332

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor

71 267

75 355

Sociala kostnader

19 157

22 250

90 424

97 605

Avskrivningar

Byggnad

871 733

871 733

Förbättringar

503 288

503 288

Markanläggning

15 333

11 583

1 390 354

1 386 604

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 427 294

4 770 758

Not 7 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 440 932	0	0	1 440 932
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	3 081 818	1 327 363	0	1 754 455
Summa bundet eget kapital	4 522 750	1 327 363	0	3 195 387
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-7 208 131	-1 327 363	1 786 664	-7 667 432
Årets resultat	1 396 510	1 396 510	-1 786 664	1 786 664
Summa ansamlad förlust	-5 811 621	69 147	0	-5 880 768
Summa ansamlad förlust	-1 288 871	1 396 510	0	-2 685 381
Not 8 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2012-2013	2011-2012	
Vid årets början		1 754 455	565 380	
Reservering enligt plan		1 327 363	1 327 363	
Anspråktagande enligt stämmobeslut		0	-138 288	
Vid årets slut		3 081 818	1 754 455	
Not 9 Medlemmarnas reparationsfond		2013-06-30	2012-06-30	
Vid årets början		71 552	77 044	
Anspråktagande		-5 645	-5 492	
Vid årets slut		65 907	71 552	
Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-06-30	Belopp 2013-06-30	Belopp 2012-06-30	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,640 %	20 000 000	20 000 000	2015-08-10
Swedbank	4,290 %	4 952 562	5 012 562	2014-10-27
Swedbank Hypotek	4,740 %	13 514 667	13 582 811	2017-09-28
Swedbank Hypotek	3,830 %	19 814 776	19 814 776	2013-08-10
Swedbank	3,115 %	3 000 000	4 800 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		61 282 005	63 210 149	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 915 256	-1 924 720	
		59 366 749	61 285 429	

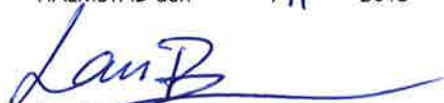
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 705 725 Kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-06-30	2012-06-30
Ei	17 391	16 109
Värme	134 862	183 378
Vatten	2 404	3 458
Extern revisor	27 000	26 000
Ränta	309 602	311 439
Konsultarvode	28 250	0
	519 509	540 383

HALMSTAD den 12/11 2013


Lars Bergman
Ordförande


Jörgen Folkesson
Vice ordförande


Sofie Johansson
Sekreterare


Paul Trenning Persson
Ledamot

Anne Billing
Arne Billing

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013
KPMG AB

Göran Johansson
Auktoriserad revisor


Louise Herlevsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkeslätt, org. nr 716408-1841

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkeslätt för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Bostadsrättsföreningen Åkeslätt's finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Åkeslätt för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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.

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 ersättningskyldig 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Göteborg 2013-

KPMG AB

Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Louise Herlevsson