

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Ryrsjön nr 1

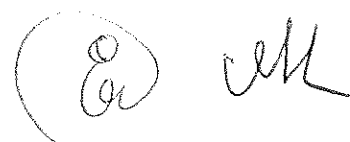
Org nr 763000-2983

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	12

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. One signature is enclosed in a circle, and another is written to its right.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning mm

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Henrik Kadfors	vice ordförande
Christer Andersson	kassör
Pia Karlsson-Leppänen	vice kassör
Roger Carlsson	sekreterare
Arne Karlsson	ledamot
Jan-Ola Sponton	ledamot
Johanna Lundgren	ledamot
Charlotte Dahlström-Eriksson	suppleant
Ann-Louise Jacobsson	suppleant
Fredrik Abrahamsson	suppleant

Föreningens revisor har varit:

Elisabeth Westerberg	revisor
Markus Lindholm	revisor
Robert Sten	revisorssuppleant

Valberedning har varit:

Markus Lindholm (sammankallande), Pirkko Leinonen och Angela Hendry.

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Göran Andersson, Henrik Kadfors, Pia Karlsson-Leppänen, Arne Karlsson, Charlotte Dahlström-Eriksson och Ann-Louise Jacobsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firma har förutom av styrelsen tecknats av Lars-Göran Andersson, Henrik Kadfors och Christer Andersson, två i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24, på stämman deltog 24 medlemmar.

Medlemsmöte hölls 2012-11-10.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

BRF Ryrsjön nr 1 bildades 1974 och äger fastigheten Fuxerna 6:139, Lilla Edets kommun. Den totala bostadsytan uppgår till 7 653 kvm och lokalytan till 618 kvm.

Föreningen består av 99 hushåll fördelade på 35 st radhus, 24 st treor och 40 st tvåor. Därutöver finns 3 st förrådshus, 1 st samlingslokal samt 58 st garage.

Medlemsomsättningen har under året varit 9 st (f å 6 st).

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Almega. Föreningens har el-avtal med Vattenfall.

Föreningen anlitar Concentra Revision AB för biträde med upprättande av årsbokslut och konsultationer i redovisnings- och skattefrågor mm.



Underhåll

Under året har föreningen genomfört underhåll avseende målning av en garagelänga samt målning av söderfasaden på hus med lgh nr 98-106. Arbetet med byte av fönster och altandörrar har fortsatt. En del av ytterbelysningen har bytts ut.

Föreningsinformation mm

Föreningen har en hemsida, www.bigarden.eu.
Via hemsidan lämnas bl a information om föreningen.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2013

Årsavgifterna för 2013 är oförändrade. Intäkter avseende tillval kommer till följd av tillkommande tillval under 2012 att öka under 2013.

Framtida underhåll

Under år 2013 planeras för fortsatt fönster och altandörrs byte på 16 lägenheter samt att det kan vara fler fönster eller altandörrar som behöver bytas.
Därutöver kommer föreningen att fortsätta arbetet med att byta en del av ytterbelysningen som sitter på stolpar, detta för att kvicksilverlamporna kommer att fasas ut.

Byte av blandningsventiler och cirkulationspumpar för vattenberedare i 2:or och 3:or kommer att ske. Det mittersta soprummet kommer att byggas till.

Föreningen har i nuläget balanserade vinster på ca 0,4 miljoner kronor och en behållning i föreningens reparationsfond på ca 1,7 miljoner kronor.

De planerade åtgärderna kommer finansieras med egna medel. Föreningens likvida medel (inkl kortfristiga placeringar) uppgår per 2012-12-31 till ca 2,3 miljoner kronor.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsens förslag nedan tar hänsyn till att balanserade vinstmedel delvis skall finansiera planerat underhållsbehov de närmsta åren.

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserad vinst	423 792
Årets resultat	3 155
	<hr/>
	426 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till föreningens underhållsfond enligt stadgar	55 000
Balanseras i ny räkning	371 947
	<hr/>
Summa	426 947

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 516 942	15 616 890
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 440	7 196
		<u>15 518 382</u>	<u>15 624 086</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	11 384	11 384
		<u>11 384</u>	<u>11 384</u>
Summa anläggningstillgångar		15 529 766	15 635 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 567	19 183
Övriga fordringar		2 890	2 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 451	51 067
		<u>179 908</u>	<u>73 152</u>
Kortfristiga placeringar			
Värdepapper	13	1 616 468	2 053 061
Kassa och bank			
	14	503 061	344 743
Summa omsättningstillgångar		2 299 437	2 470 956
SUMMA TILLGÅNGAR		17 829 203	18 106 426



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN). Principerna är oförändrade mot tidigare år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning på byggnader sker fr o m 1999 med 0,5 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivning på inventarier sker enligt plan på 3-10 år, dvs 10 - 33 % per år.

Not 1 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012	2011
Medelantalet anställda	1	1
Varav män	100%	100%
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvode och ersättningar till styrelsen och valberedning	320 201	320 276
Föreningsvald revisor	—	5 000
Övriga anställda	328 763	304 768
Summa	648 964	630 044
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	206 762 (15 134)	205 240 (11 318)

Not 2 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter, bostäder	4 200 816	4 009 053
Hyrer, bilplatser och garage	103 800	103 800
Varmvattenavgifter	318 720	299 520
Varmvattenberedarförsäkring	14 700	14 700
Parabolavgifter	289 872	289 872
Avgifter för tillval fönster/dörrar	393 758	259 161
Övriga intäkter	82 601	22 466
Brutto	5 404 267	4 998 572
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-55 000	-55 000
Avgifts- och hyresbortfall	-3 190	-3 630
Summa	5 346 077	4 939 942

I övriga intäkter ingår återvunna hyresfordringar mm med 20 809 kr (f å 12 437 inkl räntor).

Not 8 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2012	2011
Ränteintäkter bank	6 785	8 657
Utdelning fonder	–	6 995
Resultat försäljning fonder	67 839	96 060
Ränteintäkter hyresfordringar	44 941	38 569
Övrigt	8	24
	<u>119 573</u>	<u>150 305</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2012	2011
Räntekostnader, fastighetslån	-619 174	-647 213
Räntekostnader, övriga	-20	-449
	<u>-619 194</u>	<u>-647 662</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	17 771 337	17 771 337
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 154 447	-2 054 499
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-99 948	-99 948
	<u>-2 254 395</u>	<u>-2 154 447</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	15 516 942	15 616 890
Taxeringsvärden, byggnader	25 649 000	25 649 000
Taxeringsvärden, mark	6 547 000	6 547 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	536 735	555 414
Nyanskaffningar	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-18 679
	<u>536 735</u>	<u>536 735</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-529 539	-542 462
Avyttringar och utrangeringar	–	18 679
Årets avskrivning enligt plan	-5 756	-5 756
	<u>-535 295</u>	<u>-529 539</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 440	7 196

Not 16 Fastighetslån

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>
Stadshypotek	2 030 050	4,56	2017-01-30
Stadshypotek	2 077 715	4,30	2014-01-30
Stadshypotek	2 205 668	4,45	2014-04-30
Stadshypotek	6 690 324	4,95	2019-06-30
Avgår kortfr. del	-282 020		
	<u>12 721 737</u>		

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 12 000 tkr.

Not 17 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar, totalt uttagna inteckningar	17 122 000	17 122 000
Avgår:	-	-
Fastighetsinteckningar i eget förvar	-800 000	-800 000
	<u>16 322 000</u>	<u>16 322 000</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Räntekostnader	46 678	49 217
Personalrelaterade kostnader	37 722	31 120
Upplupna kostnader underhåll	-	-
Övriga poster	15 000	15 000
	<u>99 400</u>	<u>95 337</u>

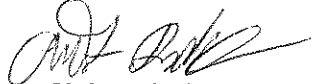
Göta 2013-04-09



Lars-Göran Andersson
Ordförande



Henrik Kadfors



Christer Andersson



Pia K. Leppänen



Roger Karlsson



Arne Karlsson



Johanna Lundgren



Ola Sponton

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-



Elisabeth Westerberg



Markus Lindholm



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rysjön nr 1

Org nr 763000-2983

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rysjön nr 1 för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göta den 2013-04-29


Elisabeth Westerberg

 2013-04-29
Marcus Lindholm

