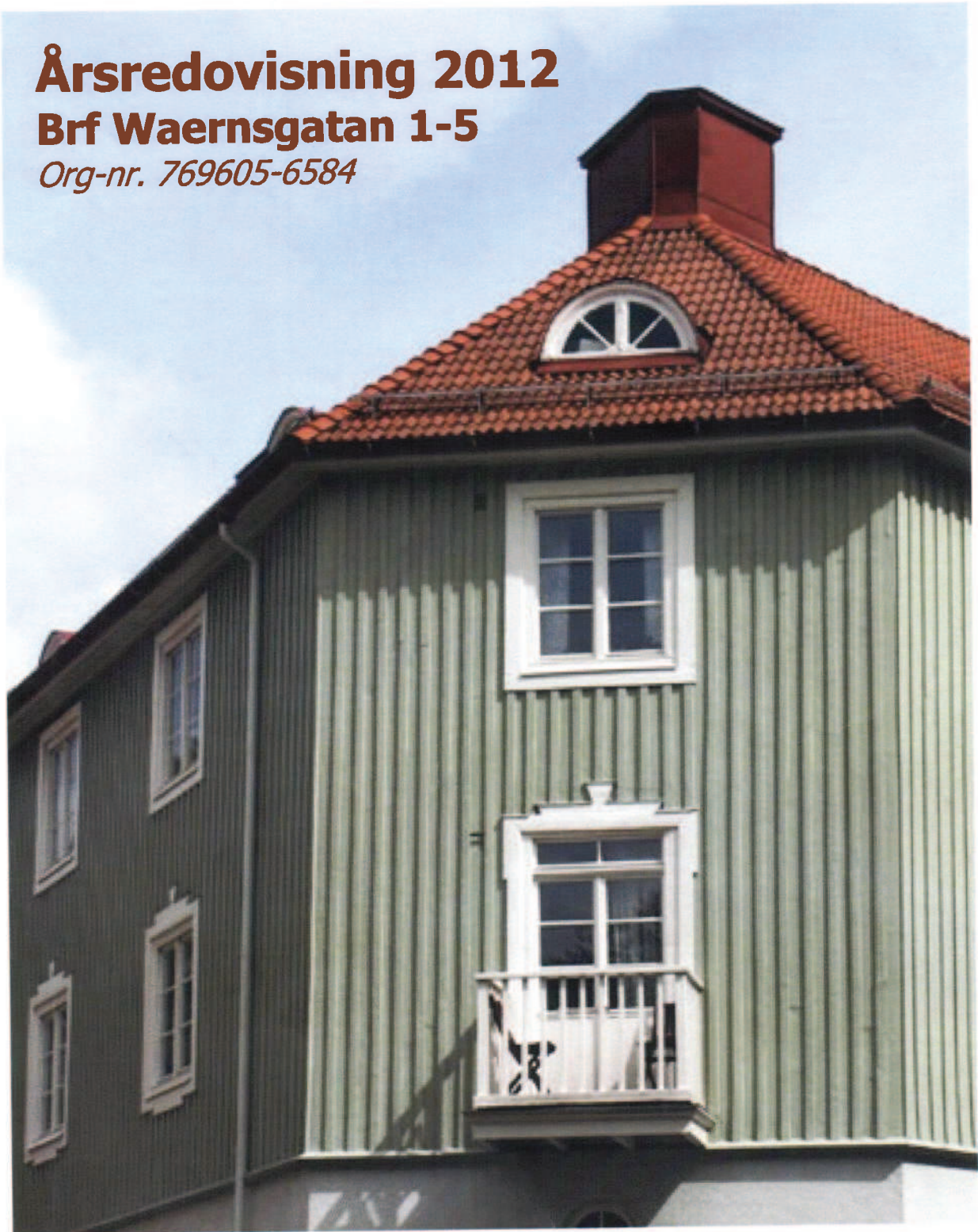


Årsredovisning 2012

Brf Waernsgatan 1-5

Org-nr. 769605-6584



Innehåll:

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-10
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5 får härmed avge årsredovisning för 2012-01-01 - 2012-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2000-04-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-07-08.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-03-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Hägg	<i>ledamot, ordförande</i>
Rickard Peterson	<i>ledamot, kassör</i>
Per Jacobsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Fredrik Jeppsson	<i>ledamot</i>
Kristian Lundberg	<i>ledamot</i>
Annica Blomquist	<i>ledamot</i>
Eric Lundkvist	<i>ledamot</i>
Ulrika Callstam	<i>suppleant</i>
Petra Nordlund	<i>suppleant</i>

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit tio ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett extra styrelsemöte.

Revisorer

Kjell Eriksson	ordinarie revisor, Revisorsringen Sverige AB
Peter-Olof Pettersson	revisorssuppleant, Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Åke Persson	
Mats Karlsson	<i>avflyttad oktober 2012</i>

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger två fastigheter, Bagaregården 11:9 och Bagaregården 11:3 med adress Waernsgatan 1a-3c och 5a-c. Fastigheterna är sammanhängande.

Beståndet omfattar 30 bostadsrätter och 2 hyresrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.609 m² samt en lokal om 84,4 m².

ja

Lägenhetsfördelning

1 rok	2
2 rok	9
3 rok	11
4 rok	8
5 rok	1
6 rok	1

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Konsthandverksstudio med showroom	84,4	2013-09-01

Verksamhet**Aktiviteter som planerades under 2012 och som genomförts är:**

- En större upprustning av lekplats på innergården har genomförts och finansierats gemensamt med kringliggande bostadsrättsföreningar. Investeringen innebar bl.a. ny gungställning samt fast monterade bänkar och bord. I samband med detta jobb utfördes även en del planteringar på innergården för att öka trivselen.
- En nyttillverkad port i gammal stil har ersatt den tidigare porten mot Waernsgatan. I anknäpning till detta målades även de yttre portarna till barnvagnsförrådet och soprummet.
- Portkod har installerats på den nya entréporten för att minska risken för cykelstöder etc.

Övrigt som genomförts är:

- Föreningen avyttrade under året den råvind som finns ovanför lägenhet 40 i uppgång 1A. I samband med detta byggdes nya förråd i källaren under 1A av vilka några är tillgängliga för uthyrning till föreningens medlemmar.
- Samtliga eldstäder, som är i bruk, har besiktigats av GÖSAB enligt lagen om skydd mot olyckor. Besiktningen genomfördes utan anmärkningar och bekostades av bostadsrättsinnehavare som har en eldstad i bruk. Kostnaden belastade alltså inte föreningens ekonomi.
- Underhåll av lås och dörrstängare på samtliga entrédörrar.

Planer för 2013

- Upphandling och installation av fiberoptik för att kunna erbjuda fast bredband, telefoni och digital-TV till föreningens medlemmar. Detta förutsätter dock att den ordinarie föreningsstämmen godkänner styrelsens förslag i frågan.
- Åtgärda mindre fuktskador på tak och fasad på vind som uppdagats i samband med besiktning av vindsytan ovanför lägenhet 40 inför uppbygget på vinden. I samband med dessa åtgärder avser styrelsen att samtidigt undersöka om det finns fuktskador på de andra vindarna samt göra en översyn av samtliga plåtarbeten på tak, skorstenar och takkupor.
- Montering av skorstenshuvar på skorstenarna (förutom en som redan är ditsatt) samt reparation

K6

av tegel och fogar i själva skorstenarna. Beslut om denna aktivitet tas senare under verksamhetsåret.

- Revidering/uppdatering av underhållsplanen
- Införa digital attest av föreningens leverantörsfakturor

Ekonomi

Beskattning

Den kommunala fastighetsavgiften utgör 1.365 kr/lägenhet i flerbostadshus, alternativt 0,4% av taxeringsvärdet om detta är lägre. 2013 höjs fastighetsavgiften till 1.415 kr/lägenhet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2012. Genomsnittlig årsavgift utgjorde 534 kr/m² vid verksamhetsårets utgång.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	12 747	12 670	12 502
Lån per kvm bostadsyta kr	3 938	3 978	4 462
Genomsnittlig skuldränta %	3,07	2,87	1,96
Fastighetens belåningsgrad %	31	31	36

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Föreningen har för knappt hälften av föreningens lån tecknat ett räntetak, vilket är ett finansiellt instrument som begränsar räntenivån. Detta räntetak begränsar räntan till 4% t.o.m. december 2013.

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhafts av Revisorsringen Sverige AB.


Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av föreningens styrelse.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	714 396 kr
Årets resultat	274 431 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>988 827 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfonden	93 000 kr
Balanseras i ny räkning	895 827 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna. 

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		1 312 693	1 311 228
Intäkter lokaler		81 600	81 600
Intäkter hyresrätter		131 328	131 328
Övriga intäkter		23 316	11 112
		1 548 937	1 535 268
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-426 280	-422 520
Underhållskostnader	Not 2	-83 065	-122 127
Fastighetsavgift		-48 520	-46 504
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-187 117	-188 398
Avskrivningar	Not 5	-267 186	-275 089
		-1 012 168	-1 054 638
Resultat fastighetsförvaltning		536 769	480 630
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		26 165	49 255
Räntekostnader		-315 358	-324 951
Övriga finansiella kostnader		-1 200	-3 778
		-290 393	-279 474
Skattekostnader			
Inkomstskatt (återbetalning)		28 055	0
		28 055	0
REDOVISAT RESULTAT		274 431	201 156

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader	18 414 275	18 468 555
Mark	10 741 035	10 741 035
Tak- och fasadrenovering	1 844 269	1 946 146
Brand-/ventilationsåtgärder	51 744	54 467
Fastighetsförbättringar	636 704	556 904
Innergård	1 569 008	1 289 863
Inventarier	17 690	27 430
Summa materiella anläggningstillgångar	33 274 725	33 084 400

Summa anläggningstillgångar**33 274 725** **33 084 400****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	11 553	0
Skattefordringar	5	157 411
Övriga kortfristiga fordringar	79 226	63 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 420	58 036
Summa kortfristiga fordringar	135 204	278 884

*Not 7***Kortfristiga placeringar**

SBAB	1 131 406	860 077
Summa kortfristiga placeringar	1 131 406	860 077

Kassa och bank

Bankkonton	289 928	232 227
Kassa	261	1 836
Summa kassa och bank	290 189	234 063

Summa omsättningstillgångar**1 556 799** **1 373 024****SUMMA TILLGÅNGAR****34 831 524** **34 457 424**

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser

21 916 698

21 666 198

Upplåtelseavgifter

843 756

843 756

Underhållsfond

538 000

445 000

23 298 454**22 954 954****Fritt Eget kapital***Not 8*

Balanserat resultat

714 396

606 240

Årets resultat

274 431

201 156

988 827**807 396****Summa eget kapital****24 287 281****23 762 350****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 9

10 171 498

10 274 554

Summa långfristiga skulder**10 171 498****10 274 554****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

26 522

55 172

Övriga kortfristiga skulder

0

12 232

Kortfristig del av långfristigt lån

103 056

103 056

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 10

243 167

250 060

Summa kortfristiga skulder**372 745****420 520****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 831 524****34 457 424****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

11 674 000

11 674 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

MB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade reglerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning har skett enligt progressiv avskrivningsplan med 0,29% av anskaffningsvärdet. Avskrivning av tak- och fasadrenovering sker planenligt med 4% beräknat på anskaffningsvärde. Avskrivning av trapphusrenovering sker planenligt med 4% beräknat på anskaffningsvärde. Avskrivning på fastighetsförbättringar sker planenligt med 4% på anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% beräknat på inventariernas anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna. Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	37 819	47 246
Fjärrvärme	298 848	287 070
Vatten och avlopp	66 990	55 993
Sophämtning och återvinning	22 623	32 211
	426 280	422 520
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	83 065	75 030
Periodiskt underhåll	-	47 097
	83 065	122 127



Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 3 Föreningsgemensamma kostnader

Försäkringar	39 136	39 518
Revisionsarvode	12 500	11 250
Ekonomisk förvaltning	41 020	41 521
Konsultarvoden	-	3 688
Kabel-TV	42 528	41 740
Föreningsavgifter	4 440	4 440
Administrativa kostnader	7 412	7 816
Styrelsearvode	40 081	38 425
	<u>187 117</u>	<u>188 398</u>

Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

Styrelsearvode	30 499	29 640
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	9 582	8 785
	<u>40 081</u>	<u>38 425</u>

Not 5 Avskrivningar

Byggnader	257 446	265 349
Inventarier	9 740	9 740
	<u>267 186</u>	<u>275 089</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 6 Anläggningstillgångar**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	18 717 440	18 717 440
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	<u>18 717 440</u>	<u>18 717 440</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-248 885	-168 400
Årets avskrivning	-54 280	-80 485
Bokfört värde	<u>18 414 275</u>	<u>18 468 555</u>

Taxeringsvärde

Byggnader	19 933 000	19 933 000
Mark	10 998 000	10 998 000
	<u>30 931 000</u>	<u>30 931 000</u>

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<i>Tak- och fasadrenovering</i>		
Ingående anskaffningsvärde	2 546 938	2 546 938
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	2 546 938	2 546 938
Ingående ackumulerade avskrivningar	-600 792	-498 915
Årets avskrivning	-101 877	-101 877
Bokfört värde	1 844 269	1 946 146
<i>Brand-/ventilationsåtgärder</i>		
Ingående anskaffningsvärde	68 082	68 082
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	68 082	68 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 615	-10 892
Årets avskrivning	-2 723	-2 723
Bokfört värde	51 744	54 467
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	662 984	662 984
Årets anskaffning	110 751	-
Summa anskaffningsvärde	773 735	662 984
Ingående ackumulerade avskrivningar	-106 080	-79 560
Årets avskrivning	-30 951	-26 520
Bokfört värde	636 704	556 904
<i>Innergård</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 343 607	451 107
Årets anskaffning	346 760	892 500
Summa anskaffningsvärde	1 690 367	1 343 607
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 744	-
Årets avskrivning	-67 615	-53 744
Bokfört värde	1 569 008	1 289 863
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	97 397	91 427
Årets anskaffning	-	5 970
Summa anskaffningsvärde	97 397	97 397
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 967	-60 227
Årets avskrivning	-9 740	-9 740
Bokfört värde	17 690	27 430



Noter	2012-12-31	2011-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

SEB	13 600	27 200
Länsförsäkringar	16 050	16 667
Hemsidan	704	704
IL Recycling	3 117	2 833
Com Hem	10 949	10 632
	44 420	58 036

Not 8 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 509 954	445 000	606 240	201 156
Inbetalda insatser/upplåtelsavg.	250 500			
Resultatdisposition				
enligt stämmobeslut		93 000	108 156	-201 156
Årets resultat				274 431
Belopp vid årets slut	22 760 454	538 000	714 396	274 431

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SEB 33011350	2,54%	90 dgr	3 108 553	27 804
SEB 32932401	2,45%	90 dgr	2 092 440	28 756
SEB 33090684	2,81%	2013-12-28	3 127 568	29 088
SEB 33052383	2,81%	2013-12-28	1 945 993	17 408
			10 274 554	103 056

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	30 500	30 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	9 583	9 112
Förutbetalda avgifter/hyror	84 114	110 908
Upplupna räntekostnader	4 660	7 116
Ekonomisk förvaltning	14 670	10 670
Revisionsarvode	11 875	11 250
Swedbank	-	565
Firma Thomas Österström	-	2 000
Göteborgs Stad Kretslopp	29 529	23 106
Göteborg Energi AB	52 783	40 173
Din El/Plusenergi AB	5 453	5 160
	243 167	250 060

Underskrifter

Göteborg den 26/3 2013



David Hägg



Per Jacobsson



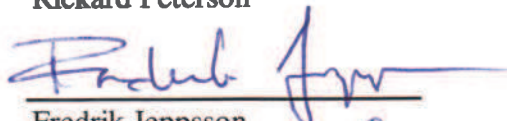
Kristian Lundberg



Eric Lundkvist



Rickard Peterson



Fredrik Jeppsson



Annica Blomquist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 27/3 2013.

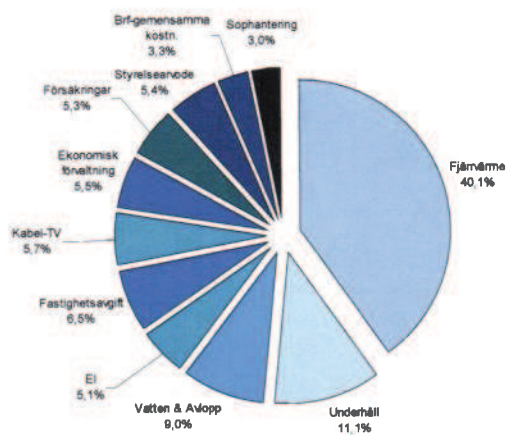


Kjell Eriksson

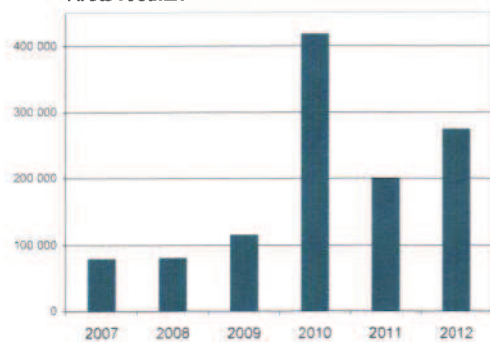
Auktoriserad revisor/Revisorsringen Sverige AB

Bilaga 1

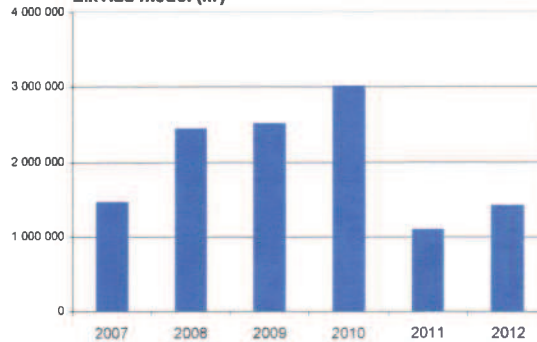
Kostnadsfördelning 2012



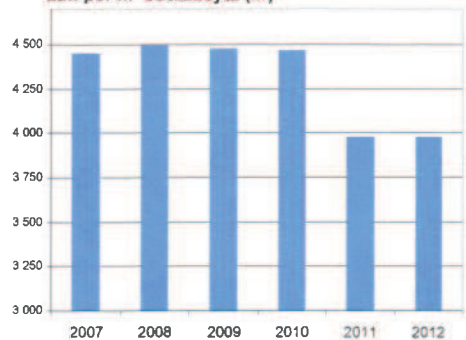
Årets resultat



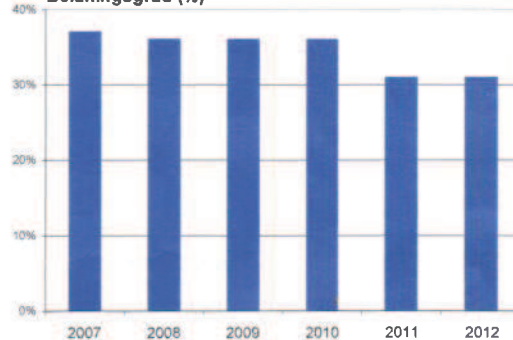
Likvida medel (kr)



Lån per m² bostadsyta (kr)



Belåningsgrad (%)



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Waernsgatan 1-5

Organisationsnummer 769605-6584

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Waernsgatan 1-5 för år 2012.

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 berör 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 berör 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 ändamålsenligt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräcklig 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Waernsgatan 1-5 för år 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss 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 ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 / 3 2013



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor