

Årsredovisning 2013

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2013-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rickard Peterson	<i>ledamot, ordförande</i>
Patrik Wilén	<i>ledamot, kassör</i>
Eric Lundkvist	<i>ledamot, sekreterare</i>
Per Jacobsson	<i>ledamot</i>
Erik Holmström	<i>ledamot</i>
Mariken Halvorsson de Maar	<i>ledamot</i>
Annica Blomqvist	<i>ledamot, (avflyttad under 2013)</i>
Petra Nordlund	<i>suppleant</i>
David Hägg	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har hållit nio ordinarie protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

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

Valberedning

Åke Persson
Kristian Lundberg

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 2.704 m² samt en lokal om 84,4 m². *16*

Lägenhetsfördelning

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

Under året har fyra 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>
Konsthantverksstudio med showroom	84,4	2014-09-01

Verksamhet**Aktiviteter som planerades under 2013 och som genomförts är:**

- Den råvind som avyttrades ovanför lägenhet 40 i uppgång 1A avslutade sitt bygge under året och slutbesiktades i juli 2013.
- Installation av fiberoptik genomfördes för att kunna erbjuda bredband 100Mbit/s och IP-telefoni till föreningens medlemmar. Installationen genomfördes under 2013 och sattes i drift under början av 2014.
- En terrass i uppgång 3B renoverades efter att den vid tidigare uppbyggnad visats sig konstruerats på fel sätt vilket riskerade resultera i vattenskador för resten av byggnaden.

Planer för 2014

- Montering av skorstenshuvar på skorstenarna (förutom en som redan är ditsatt) samt reparation av tegel och fogar i själva skorstenarna. Beslut om denna aktivitet tas senare under verksamhetsåret.
- Revidering/uppdatering av underhållsplanen

Ekonomi**Beskattning**

Den kommunala fastighetsavgiften utgör 1.210 kr/lägenhet i flerbostadshus, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta är lägre. 2014 höjs fastighetsavgiften till 1.217 kr/lägenhet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2013. Genomsnittlig årsavgift utgjorde 522 kr/m² vid verksamhetsårets utgång. 

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	12 204	12 747	12 670
Lån per kvm bostadsyta kr	3 749	3 938	3 978
Genomsnittlig skuldränta %	2,77	3,07	2,87
Fastighetens belåningsgrad %	31	31	31

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

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

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	895 827 kr
Årets resultat	174 634 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>1 070 461 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfonden	99 000 kr
Balanseras i ny räkning	971 461 kr

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

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		1 324 444	1 312 693
Intäkter lokaler		83 936	81 600
Intäkter hyresrätter		136 450	131 328
Övriga intäkter		19 027	23 316
		1 563 857	1 548 937
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-448 143	-426 280
Underhållskostnader	Not 2	-169 019	-83 065
Fastighetsavgift		-44 330	-48 520
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-204 402	-187 117
Avskrivningar	Not 5	-267 181	-267 186
		-1 133 075	-1 012 168
Resultat fastighetsförvaltning		430 782	536 769
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		26 053	26 165
Räntekostnader		-280 891	-315 358
Övriga finansiella kostnader		-1 310	-1 200
		-256 148	-290 393
Skattekostnader			
Inkomstskatt (återbetalning)		0	28 055
		0	28 055
REDOVISAT RESULTAT		174 634	274 431

BALANSRÄKNING**2013-12-31****2012-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader	18 359 995	18 414 275
Mark	10 741 035	10 741 035
Tak- och fasadrenovering	1 742 392	1 844 269
Brand-/ventilationsåtgärder	49 021	51 744
Fastighetsförbättringar	605 753	636 704
Innergård	1 501 393	1 569 008
Inventarier	7 955	17 690
Summa materiella anläggningstillgångar	33 007 544	33 274 725

Summa anläggningstillgångar**33 007 544****33 274 725****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	0	11 553
Skattefordringar	429	5
Övriga kortfristiga fordringar	82 063	79 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 761	44 420
Summa kortfristiga fordringar	114 253	135 204

*Not 7***Kortfristiga placeringar**

SBAB	1 156 204	1 131 406
Summa kortfristiga placeringar	1 156 204	1 131 406

Kassa och bank

Bankkonton	590 903	289 928
Kassa	261	261
Summa kassa och bank	591 164	290 189

Summa omsättningstillgångar**1 861 621****1 556 799****SUMMA TILLGÅNGAR****34 869 165****34 831 524***KP*

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet Eget kapital**

Not 8

Medlemsinsatser

21 878 448

21 916 698

Upplåtelseavgifter

843 756

843 756

Underhållsfond

631 000

538 000

23 353 204**23 298 454****Fritt Eget kapital**

Not 8

Balanserat resultat

895 827

714 396

Årets resultat

174 634

274 431

1 070 461**988 827****Summa eget kapital****24 423 665****24 287 281****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 9

9 999 690

10 171 498

Summa långfristiga skulder**9 999 690****10 171 498****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

49 974

26 522

Övriga kortfristiga skulder

1 775

0

Kortfristig del av långfristigt lån

137 432

103 056

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 10

256 629

243 167

Summa kortfristiga skulder**445 810****372 745****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 869 165****34 831 524****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/K3-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 anskaffningsvärde.

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.

	2013-01-01	2012-01-01
Noter	2013-12-31	2012-12-31

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	38 171	37 819
Fjärrvärme	301 732	298 848
Vatten och avlopp	66 162	66 990
Sophämtning och återvinning	42 078	22 623
	<u>448 143</u>	<u>426 280</u>

Not 2 Underhållskostnader

Löpande underhåll	83 254	83 065
Periodiskt underhåll	85 765	-
	<u>169 019</u>	<u>83 065</u>

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 3 Föreningsgemensamma kostnader

Försäkringar	39 381	39 136
Revisionsarvode	11 875	12 500
Ekonomisk förvaltning	47 805	41 020
Konsultarvoden	3 819	-
Kabel-TV	43 800	42 528
Föreningsavgifter	4 440	4 440
Administrativa kostnader	10 570	7 412
Styrelsearvode	42 712	40 081
	204 402	187 117

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

Styrelsearvode	32 500	30 499
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	10 212	9 582
	42 712	40 081

Not 5 Avskrivningar

Byggnader	257 446	257 446
Inventarier	9 735	9 740
	267 181	267 186

2013-12-31	2012-12-31
-------------------	-------------------

Not 6 Anläggningstillgångar**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	18 717 440	18 717 440
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	18 717 440	18 717 440

Ingående ackumulerade avskrivningar	-303 165	-248 885
Årets avskrivning	-54 280	-54 280
Bokfört värde	18 359 995	18 414 275

Taxeringsvärde

Byggnader	19 010 000	19 933 000
Mark	14 151 000	10 998 000
	33 161 000	30 931 000

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<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	-702 669	-600 792
Årets avskrivning	-101 877	-101 877
Bokfört värde	1 742 392	1 844 269
<i>Brand-/ventilationsåtgärder</i>		
Ingående anskaffningsvärde	68 082	68 082
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	68 082	68 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 338	-13 615
Årets avskrivning	-2 723	-2 723
Bokfört värde	49 021	51 744
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	773 735	662 984
Årets anskaffning	-	110 751
Summa anskaffningsvärde	773 735	773 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-137 031	-106 080
Årets avskrivning	-30 951	-30 951
Bokfört värde	605 753	636 704
<i>Innergård</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 690 367	1 343 607
Årets anskaffning	-	346 760
Summa anskaffningsvärde	1 690 367	1 690 367
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 359	-53 744
Årets avskrivning	-67 615	-67 615
Bokfört värde	1 501 393	1 569 008
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	97 397	97 397
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	97 397	97 397
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 707	-69 967
Årets avskrivning	-9 735	-9 740
Bokfört värde	7 955	17 690

168

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

SEB	0	13 600
Länsförsäkringar	16 665	16 050
Hemsidan	704	704
IL Recycling	3 204	3 117
Com Hem	11 188	10 949
	31 761	44 420

Not 8 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 760 454	538 000	714 396	274 431
Återbet. Råvind	-38 250			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		93 000	181 431	-274 431
Årets resultat				174 634
Belopp vid årets slut	22 722 204	631 000	895 827	174 634

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SEB 33011350	2,15%	90 dagar	3 046 373	62 180
SEB 32932401	2,10%	90 dagar	2 063 684	28 756
SEB 33090684	1,99%	90 dagar	3 098 480	29 088
SEB 33052383	2,81%	90 dagar	1 928 585	17 408
			10 137 122	137 432

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	32 500	30 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 212	9 583
Förutbetalda avgifter/hyror	117 095	84 114
Upplupna räntekostnader	4 815	4 660
Ekonomisk förvaltning	10 293	14 670
Revisionsarvode	11 875	11 875
Göteborgs Stad Kretslopp	26 461	29 529
Göteborg Energi AB	38 538	52 783
Din El/Plusenergi AB	4 840	5 453
	256 629	243 167

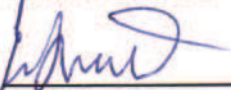
198

Underskrifter

Göteborg den 3/3 2014



Rickard Peterson



Eric Lundkvist



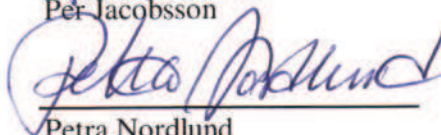
Erik Holmström



Patrik Wilén



Per Jacobsson



Petra Nordlund

Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 14/3 2014.

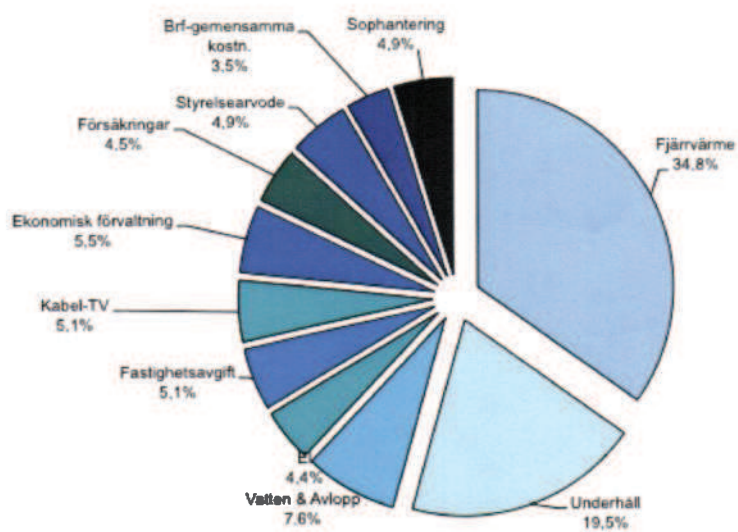


Kjell Eriksson

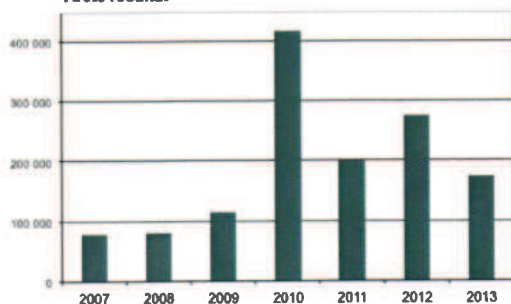
Auktoriserad revisor/Revisorsringen Sverige AB

Bilaga 1

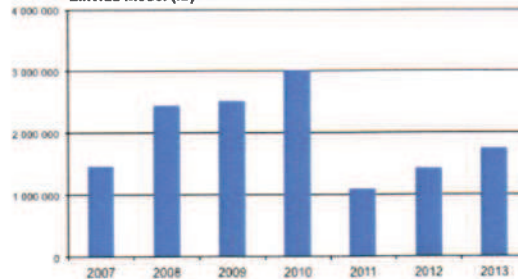
Kostnadsfördelning 2013



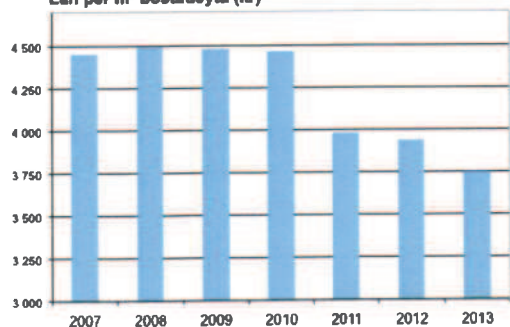
Årets resultat



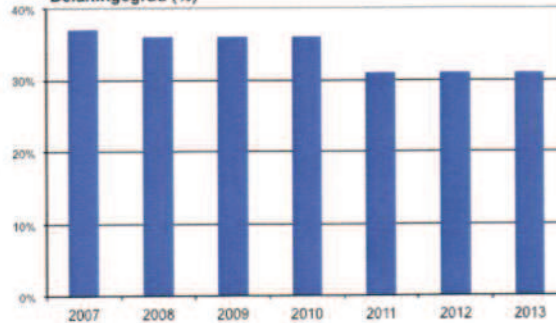
Likvida medel (kr)



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 2013.

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 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 2013 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 2013.

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 ersättningskyldig 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 14 / 3 2014



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor