

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Birkagatan 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 33:3	2011	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

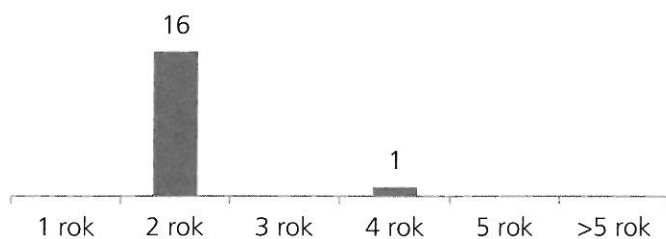
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 072 m², varav 1 013 m² utgör lägenhetsyta och 59 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning av vindsutrymme	5 m ²	Löpande med tre månaders uppsägning
Uthyrning källarförråd	10 m ²	Löpande med tre månaders uppsägning

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Cykelrum Hobbyrum Pingisrum Styrelserum kombinerat övernattningsrum Skyddsrum	Fritidslokal för alla boende Utrymme för cyklar, utemöbler, barnvagnar

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av kopplingar på vattenrör i källaren	2013	
Installation av belysning med rörelsedetektor i källaren	2013	
Ommålning av tvättstuga	2012	
Inköp och installation av tvättmaskiner och torktumlare	2012	
Ombyggnad cykelrum	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Övergripande fönsterrenovering	2014	Projektledare Mårtensson & Håkansson
Plåtarbeten tak	2015	Enligt underhållsplan
Byte av avloppsstammar och vattenledningssystem källarplan och bottenplatta	2018	Enligt underhållsplan
Byte av yttertak	2019	Bör utföras om cirka 4-7 år räknat från 2013 efter bedömning av Mårtensson & Håkansson

Förvaltning

Leverantör

Avtal

Ekonomisk förvaltning 2013	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning 2013	Esplanad Förvaltning
Skötsel på allmän gångbana 2013	Svensk Markservice AB
Ekonomisk förvaltning 2014	Ariadne Företag AB
Teknisk förvaltning 2014	Blomst Snickeri & Fastighetservice AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 17 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Styrelsen

Eva Göransson	Ordförande
Åsa Rönnerman	Vice ordförande
Henrik Vretman	Kassör
Fabian Lundgren	Ledamot
Niclas Tönnberg	Ledamot
David Almlöf	Ledamot
Kristine Larsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Almlöf, Eva Göransson, Åsa Rönnerman och Henrik Vretman.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lotta Kamperin	Ordinarie Extern	Kamperins Redovisningsbyrå
----------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Matilda Björstedt	Sammanställande
-------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Tre överlåtelse har ägt rum under 2013.

Två andrahandsupplåtelse har beviljats, gällande samma lägenhet.

Belysning med rörelsedetektorer har installerats i källargången och cykelrummet samt korttidsbelysning i gångarna vid källarförråden. Även ovanför källardörren på gaveln har en belysning med rörelsedetektor monterats. Källarfönstren har täcks med film för att hindra insyn. Dessa åtgärder är tänkta för att göra källaren trygg att vistas i.

Efter översyn av kopplingar på rör i källaren har gamla kopplingar bytts ut och även översyn av avrinning av dagvatten har gjorts.

Byggrådgivare Mårtensson & Håkansson AB har knutits till föreningen i samband med periodiskt underhåll och löpande underhållsarbeten.

Styrelsen har bett kommunen att åtgärda bristande dränering på tomten utmed nedre, allmänna gångbanan som föreningen arrenderar. Skötseln av gångbanan, som är föreningens ansvar, försvåras av allt vatten. Kommunen har inte återkommit i ärendet.

Styrelsen har påbörjat utredning om eventuell installation av fiber för snabbare bredband men väljer att avvakta på grund av att befintligt kontrakt med ComHem gäller till och med 2018. Som det ser ut i dagsläget kommer diskussion bli aktuell igen i god tid innan ComHems kontrakt börjar löpa ut.

Föreningen har haft två städdagar, vår och höst.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Två överlåtelse har ägt rum under andra kvartalet.

Byte av förvaltare har skett från 1 januari 2014. För den ekonomiska delen svarar nu Ariadne Företag AB och för den tekniska förvaltningen svarar Blomst Snickeri & Fastighetsservice AB.

Soprummen har försetts med nya handtag och spaljetterna (läsanordningen) har setts över och justerats. Under hösten kommer rörelsestyrd belysning att installeras i soprummen så det blir lättare att se under mörka årstider.

Ett övergripande renoveringsarbete av fönster och fönsterdörrar kommer att göras med start 4 augusti 2014, Mårtensson & Håkansson är projektledare.

Byte av vattenmätare med omdimensionering av inkommande vatten kommer att göras under hösten. Årsavgiften för vattnet kommer med denna åtgärd att halveras.

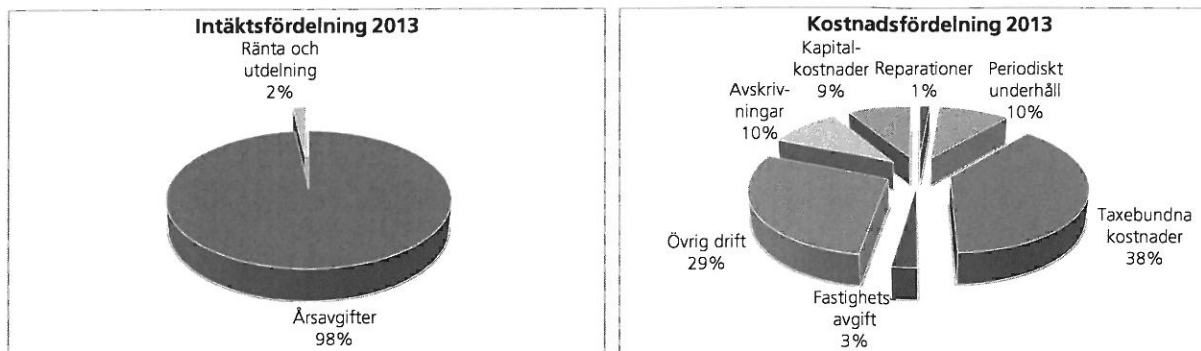
Föreningen hade städdag den 12 april och Föreningsstämman 2014 kommer att hållas 2 juni.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-10-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-10-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 013 m² bostäder och 59 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	883	719
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	413
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 509	4 514
Elkostnad/m ² totalyta	17	24
Värmekostnad/m ² totalyta	210	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	155

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-82 145
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-189 291
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 400
summa ansamlad förlust	-312 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

76 911
-235 925

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	704 596	640 454
Övriga rörelseintäkter		21	30
		704 616	640 484
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-19 603	-45 783
Reparationer		-10 921	-4 218
Periodiskt underhåll		-80 707	0
Taxebundna kostnader		-306 380	-265 195
Övriga driftskostnader		-80 912	-74 219
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-20 570	-46 992
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-122 959	-145 155
Personalkostnader		-5 994	-5 994
Avskrivningar		-80 707	-64 648
		-728 753	-652 204
RÖRELSERESULTAT		-24 136	-11 720
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		12 639	24 496
Räntekostnader		-70 648	-166 556
		-58 009	-142 060
ÅRETS RESULTAT		-82 145	-153 780

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	22 051 544	22 132 251
	22 051 544	22 132 251
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 051 544	22 132 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	28	816
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	18 845	28 039
	18 873	28 855
KASSA OCH BANK		
Kassa, och bank	699 870	2 387 744
SBC klientmedel i SHB	233 125	186 633
Avräkningskonto ny förvaltare	43 592	0
	976 586	2 574 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	995 459	2 603 232
SUMMA TILLGÅNGAR	23 047 003	24 735 483

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 435 828	20 435 828
Upplåtelseavgifter		664 830	664 830
Fond för yttre underhåll	Not 6	76 911	35 511
		21 177 569	21 136 169
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-230 691	-35 511
Årets resultat		-82 145	-153 780
		-312 836	-189 291
SUMMA EGET KAPITAL		20 864 733	20 946 878
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	2 000 000	3 597 861
		2 000 000	3 597 861
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		57 733	59 451
Skatteskulder		20 570	24 535
Övriga kortfristiga skulder		928	0
Upplupna kostnader	Not 8	59 447	70 631
Förutbetalda avgifter och hyror		43 592	36 127
		182 270	190 744
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 047 003	24 735 483
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	9 300 000	9 300 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,31%	0,3%
Fastighetsförbättringar	0,31%	0,3%
Tvättstuga	20%	20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	703 462	573 124
Hysesintäkter	1 133	67 331
	704 596	640 454

Not 2	2013	2012
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	25 350
Fastighetsskötsel beställning	5 564	9 090
Snöröjning/sandning	7 750	588
Gemensamma utrymmen	1 000	644
Gård	168	750
Förbrukningsmateriel	4 463	7 438
Brandskydd	0	1 704
Fordon	658	219
	19 603	45 783

Reparationer		
Tvättstuga	1 756	0
VVS	0	4 218
Ventilation	6 078	0
Vattenskada	3 087	0
	10 921	4 218

Periodiskt underhåll

Byggnad	3 338	0
VVS	36 931	0
Elinstallationer	40 438	0
	80 707	0

Taxebundna kostnader

El	18 407	25 775
Värme	224 620	181 880
Vatten	42 258	39 510
Sophämtning/renhållning	21 095	18 030
	306 380	265 195

Övriga driftskostnader

Försäkring	9 289	9 022
Tomträttsavgäld	54 320	49 793
Kabel-TV	17 303	15 404
	80 912	74 219

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

20 570 46 992

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 151	0
Hysesförluster	816	0
Revisionsarvode extern revisor	484	6 000
Föreningskostnader	523	0
Styrelseomkostnader	9 231	0
Fritids och Trivselkostnader	0	590
Förvaltningsarvode	94 114	66 871
Förvaltningsarvoden övriga	3 656	1 828
Administration	2 733	2 533
Korttidsinventarier	0	3 146
Konsultarvode	10 251	64 188
	122 959	145 155

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	5 994	5 994
	5 994	5 994

Avskrivningar

Byggnad	66 990	54 731
Förbättringar	13 717	9 917
	80 707	64 648

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

728 753 652 204

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 196 899	0
Nyanskaffningar	0	22 196 899
Utgående anskaffningsvärde	22 196 899	22 196 899
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-64 648	0
Årets avskrivningar enligt plan	-80 707	-64 648
Utgående avskrivning enligt plan	-145 355	-64 648
Planenligt restvärde vid årets slut	22 051 544	22 132 251
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	7 451 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	4 386 000
	13 800 000	11 837 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	13 800 000	11 704 000
Lokaler	0	133 000
	13 800 000	11 837 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	845	10 134
Kabel-TV	4 420	4 325
Tomträttsavgäld	13 580	13 580
	18 845	28 039

Not 5
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 435 828	0	0	20 435 828
Upplåtelseavgifter	664 830	0	0	664 830
Fond för yttre underhåll	76 911	41 400	0	35 511
Summa bundet eget kapital	21 177 569	41 400	0	21 136 169
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-230 691	-41 400	-153 780	-35 511
Årets resultat	-82 145	-82 145	153 780	-153 780
Summa ansamlad förlust	-312 836	-123 545	0	-189 291
Summa eget kapital	20 864 733	-82 145	0	20 946 878

Not 6	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	35 511	0
Reservering enligt stadgar	41 400	35 511
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	76 911	35 511

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	2,900 %	550 000	725 000	2016-11-25
Swedbank Hypotek	3,070 %	1 450 000	1 450 000	2014-11-25
Swedbank Hypotek		0	725 000	
Swedbank Hypotek		0	697 861	
Summa skulder till kreditinstitut		2 000 000	3 597 861	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 000 000	3 597 861	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.


Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	620	4 407
Värme	27 199	35 089
Vatten	2 876	3 488
Sophämtning	1 782	978
Extern revisor	3 274	6 000
Arvoden	6 993	5 994
Ränta	10 903	14 675
Styrelseomkostnader	5 600	0
Förbrukningsmaterial	200	0
	59 447	70 631

GÖTEBORG den 15 / 5 2014


Eva Göransson
Ordförande


Åsa Rönnerman
Vice ordförande


Henrik Vretman
Kassör


David Almlöf
Ledamot


Kristine Larsson
Ledamot


Fabian Lundgren
Ledamot


Niclas Tönnerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2014


Lotta Kamperin
Extern revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	729 500	703 462	694 778
Hyror förråd	3 000	1 133	0
Öresutjämning	0	-8	0
Övriga intäkter	0	28	0
	732 500	704 616	694 778
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-5 564	-5 000
Snöröjning/sandning	0	-7 750	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 000	-1 000
Gård	-1 500	-168	-1 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 463	-7 000
Fordon	-1 000	-658	0
	-13 500	-19 603	-14 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-15 000
Tvättstuga	0	-1 756	0
Ventilation	0	-6 078	0
Vattenskada	0	-3 087	0
	-15 000	-10 921	-15 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-320 000	-3 338	-65 000
VVS	0	-36 931	0
Elinstallationer	0	-40 438	0
	-320 000	-80 707	-65 000
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-18 407	-32 500
Värme	-257 000	-224 620	-182 500
Vatten	-36 400	-42 258	-44 400
Sophämtning/renhållning	-19 000	-21 095	-22 200
	-342 400	-306 380	-281 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-10 300	-9 289	-9 200
Tomträttsavgäld	-54 400	-54 320	-54 400
Kabel-TV	-17 600	-17 303	-17 200
	-82 300	-80 912	-80 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 700	-20 570	0
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	0	-25 500
	-20 700	-20 570	-25 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-1 151	0
Hysesförluster	0	-816	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-484	0
Föreningskostnader	-1 000	-523	0
Styrelseomkostnader	-500	-9 231	0
Fritids och Trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-97 500	-94 114	-29 500
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-3 656	0
Administration	-3 000	-2 733	-500
Korttidsinventarier	0	0	-1 000
Konsultarvode	0	-10 251	0
	-113 000	-122 959	-32 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-4 995	-5 994	-4 995
	-4 995	-5 994	-4 995

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-68 400	-66 990	-109 461
Förbättringar	-13 700	-13 717	0
	-82 100	-80 707	-109 461

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-993 995 -728 753 -628 856

RÖRELSERESULTAT

-261 495 -24 136 65 922

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	6 600	12 615	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-82 200	-69 688	-61 000
Övriga räntekostnader	0	-960	0
	-75 600	-58 009	-61 000

RESULTAT

-337 095 -82 145 4 922