

Bostadsrättsföreningen Briggen i Göteborg
Org nr: 769608-6185



ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2013

Brf Briggen
Org nr 769608-6185

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2013.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Helen Kystad	Ordförande	2 år, t.o.m. 2015
Jan Särnblom	Ledamot	2 år, t.o.m. 2015
Hans-Olof Engvall	Ledamot	2 år, t.o.m. 2015
Tore Lernmyr	Ledamot	1 år, t.o.m. 2014
Petter Jansson	Ledamot	1 år, t.o.m. 2014, avflyttad 2013

Styelsesuppleanter

Sven-Gunnar Johansson	Suppleant	1 år t.o.m. 2014
-----------------------	-----------	------------------

Ordinarie revisorer

Stig-Olof Larsson	Föreningsvald revisor
Klas Björnsson	Auktoriserad Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Elisabeth Blumenfeld Larsson	Valberedning	1 år t.o.m. 2014
Roger Andersson	Valberedning	1 år t.o.m. 2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Attest av fakturor och beställningar

Attest av fakturor och beställningar har under året gjorts av föreningens ordförande med vice ordförande, som reserv.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sannegården 45:1 i Göteborgs Kommun. I dessa byggnader finns 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005-2006 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Barken Beatrices Gata 24-34 i Göteborg. Inflyttning inleddes i oktober 2006

42

Lägenhetsförteckning

11 st 2 rum och kök
 29 st 3 rum och kök
 8 st 4 rum och kök

Därtill kommer:

57 st Garage
 6 st P-Platser

Total tomt yta: 5 046 m²
 Bostadsyta: 4 407 m²

Under verksamhetsåret har 3 lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 6 % av bostadsrätterna.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl.a. brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett mycket lågt genomsnittligt underhållsbehov för de närmaste 5 åren.

Förvaltning och ekonomi

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB biträder styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Föreningens ekonomi är i god balans med stabil likviditet. Föreningens resultat under 2013 visar på ett överskott mot budget, vilket medgett att föreningen bibehållit en soliditet på 63 %. En årlig stadgemässig avsättning sker till underhållsfonden. Behovet av kommande reparationer är klarlagt i en underhållsplan, vilken styrelsen årligen uppdaterar.

Föreningen har under året gjort en extraamortering om 1 miljon kronor.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	764	748
Driftskostnad, kr/kvm	311	301
Ränta, kr/kvm	409	405
Underhållsfond, kr/kvm	277	231
Lån, kr/kvm	12 330	12 671

Under året har 11 (12) st styrelsemöten genomförts.

43

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för verksamheten 2014 har styrelsen beslutat att ej höja avgifterna för 2014. Årsavgifterna uppgår per 2013-12-31 till i genomsnitt 764 kr per kvm.

Händelser under räkenskapsåret

- Hösten 2012 anlade vi, tillsammans med vår grannförening en ny rabatt. Denna sommar har vi alla kunnat glädjas åt dess grönska och blommor. Vissa av växterna hade tyvärr inte överlevt vintern men dessa blev snabbt utbytta av leverantören när värmen anlände.
- I oktober genomförde vi tillsammans med representant från STO en översyn av våra fasader. Det finns mindre skador orsakade av mekanisk åverkan och snö i anslutning mot sockel, på balkonger och terrasser. Dock ingen överhängande fara och justeringar kommer att utföras under våren 2014. Synliga svarta ringar och ränder består av smuts och utvändigt svartmögel vilket uteslutande är ett estetiskt problem. Sammanfattningsvis är våra fasader i gott skick och med fortsatt kontroll och underhåll, kommer de att bestå i många år.
- Föreningen har under året haft runt 10 lediga garageplatser. Trenden är att fler och fler gör sig av med bilen.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	460 791
Årets resultat	<u>415 370</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>876 161</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Avsättning till underhållsfond enl UH-plan	196 200
Balanseras i ny räkning	<u>679 961</u>
	<u>876 161</u>

473

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	3 795 922	3 755 863
Debiterade elavgifter		193 938	196 060
Övriga intäkter		<u>1 500</u>	<u>0</u>
Summa nettoomsättning		3 991 360	3 951 923
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll	2	-123 358	-126 566
Driftskostnader	3	-1 370 802	-1 331 638
Personalkostnader	4	-83 025	-84 690
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-58 296	-64 573
Avskr. av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-176 787</u>	<u>-151 622</u>
		-1 812 268	-1 759 089
Rörelseresultat		2 179 092	2 192 834
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	39 620	24 677
Räntebidrag		0	2 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-1 803 342</u>	<u>-1 783 349</u>
		-1 763 722	-1 756 045
Resultat efter finansiella poster		415 370	436 789
Skatt på årets resultat		<u>0</u>	<u>30 838</u>
Årets resultat		<u>415 370</u>	<u>467 627</u>

473

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	<u>147 856 586</u>	<u>148 033 373</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga fordringar	9	1 154 874	1 539 832
Nordea Stratega räntefond	10	<u>247 951</u>	<u>0</u>
		<u>1 402 825</u>	<u>1 539 832</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>149 259 411</u>	<u>149 573 205</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		126 000	107 453
Övriga fordringar		43 960	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>51 340</u>	<u>50 038</u>
		<u>221 300</u>	<u>157 664</u>
<u>Kassa och bank</u>	12	<u>1 444 375</u>	<u>2 263 128</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 665 675</u>	<u>2 420 792</u>
Summa tillgångar		<u>150 925 086</u>	<u>151 993 997</u>

473

Eget kapital och skulder

Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		93 860 000	93 860 000
Underhållsfond		<u>1 218 700</u>	<u>1 022 500</u>
		<u>95 078 700</u>	<u>94 882 500</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		460 791	173 165
Årets vinst		415 370	467 627
Avsättning till underhållsfond		<u>-196 200</u>	<u>-180 000</u>
		679 961	460 792
Summa eget kapital		<u>95 758 661</u>	<u>95 343 292</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>53 840 000</u>	<u>55 340 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Skatteskulder		6 328	8 836
Leverantörsskulder		165 444	202 617
Övriga kortfristiga skulder		39 558	41 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>615 095</u>	<u>557 614</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 326 425</u>	<u>1 310 705</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>150 925 086</u>	<u>151 993 997</u>
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		58 840 000	58 840 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K-2 reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07 angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Således utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses hänförliga till föreningens fastighet från och med taxeringsåret 2011.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråkstagande sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	3 366 545	3 300 534
Hysesintäkter, bostäder och lokaler	463 680	470 186
Hyror och bilplatser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall garage	-88 688	-62 879
Övernattningslägenhet mm	<u>25 585</u>	<u>19 222</u>
Summa	<u>3 795 922</u>	<u>3 755 863</u>

Not 2 Löpande reparation och underhåll

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Underhåll	20 000	0
Gemensamma utrymmen	<u>103 358</u>	<u>126 566</u>
	<u>123 358</u>	<u>126 566</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkring	31 875	28 609
Ekonomisk förvaltning	59 639	57 367
Fastighetsskötsel och städning	150 498	144 898
Teknisk elförvaltning	43 224	42 643
Snöröjning	12 378	13 583
Hissbesiktning	29 477	37 635
Kabel-TV	69 604	66 235
Elkostnader	287 333	298 871
Fjärrvärme	468 547	443 207
Vatten	85 804	80 320
Sophämtning	57 409	44 373
Telefon och porto	6 157	6 036
Revisionsarvode externt	21 281	21 650
Medlemsavgifter	5 210	5 210
Övriga kostnader	<u>42 366</u>	<u>41 001</u>
	<u>1 370 802</u>	<u>1 331 638</u>

hR

Not 4 Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>0</u>	<u>0</u>
Löner, ersättningar och sociala avgifter		
Löner och ersättningar till styrelsen	61 000	61 200
Revisionsarvode, internt	3 000	3 000
Sociala avgifter	<u>19 025</u>	<u>20 490</u>
Totalt	<u>83 025</u>	<u>84 690</u>

Styrelsen har haft 11 (12) möten under året.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avskrivning på byggnader	<u>176 787</u>	<u>151 622</u>
	<u>176 787</u>	<u>151 622</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkter	39 340	24 277
Övrigt	<u>280</u>	<u>400</u>
Summa	<u>39 620</u>	<u>24 677</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader, fastighetslån	<u>1 803 342</u>	<u>1 783 349</u>
	<u>1 803 342</u>	<u>1 783 349</u>

47

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	148 564 420	148 564 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 564 420	148 564 420
Ingående ackumulerade avskrivningar	-531 047	-379 425
Årets avskrivningar	<u>-176 787</u>	<u>-151 622</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-707 834</u>	<u>-531 047</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>147 856 586</u>	<u>148 033 373</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	69 400 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	21 804 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	63 000 000	62 000 000
Lokaler	6 800 000	7 400 000

Not 9 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fordran investeringsmoms garage	1 154 874	1 539 832
	<u>1 154 874</u>	<u>1 539 832</u>

Not 10 Nordea Stratega räntefond

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anskaffningsvärde	247 951	0
Marknadsvärde	252 818	0

67

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	36 217	31 875
Kabel-TV	<u>15 123</u>	<u>18 163</u>
Summa	<u>51 340</u>	<u>50 038</u>

Not 12 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Plusgiro	298 584	1 834 370
Bankmedel	500 000	92
Placeringskonto	<u>645 791</u>	<u>428 667</u>
	<u>1 444 375</u>	<u>2 263 129</u>

Not 13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	93 860 000	1 022 500	460 791
Avsättning till underhållsfond	-	196 200	-196 200
Årets resultat	-	-	<u>415 370</u>
Belopp vid årets utgång	93 860 000	1 218 700	679 961

Not 14 Skulder till kreditinstitut

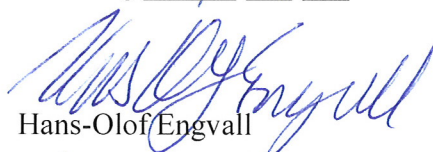
Långgivare	Ränta %	Villkorsändringsdag	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	3,63	2016-11-30	23 100 000	23 100 000
SBAB	3,20	2014-12-29	12 640 000	12 640 000
Nordea Bank	Rörlig	Rörlig	18 600 000	20 100 000
Nästa års amortering			<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
			53 840 000	55 340 000

Samtliga lån förfaller inom fem år.

17

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

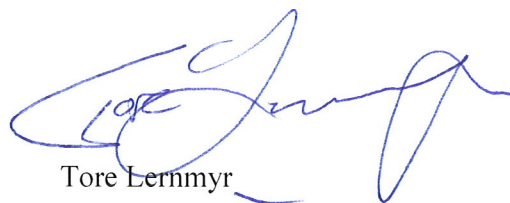
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	263 751	171 720
Upplupna elkostnader	28 622	30 475
Upplupna vattenavgifter	13 000	13 000
Upplupna värmekostnader	53 735	79 355
Upplupna löner och arvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	3 143	3 143
Upplupna räntekostnader	184 842	187 042
Övriga poster	<u>58 002</u>	<u>62 879</u>
Summa	<u>615 095</u>	<u>557 614</u>

Göteborg 2014-04-01


Hans-Olof Engvall



Helen Kylstad



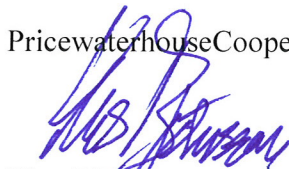
Tore Lernmyr



Jan Särnblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-05.

PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Stig-Olof Larsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Briggen i Göteborg, org. nr 769608-6185

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Briggen i Göteborg 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat 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 Briggen i Göteborg 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 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 revisionsssed 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 5e april 2014



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Stig-Olof Larsson
Föreningsrevisor