

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.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2006-12-18 hos Bolagsverket.

Föreningens stadgar registrerades 2012-05-16.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-11.

Brf Fredriksdalsgatan 5 bildades den 1:e november 2012 inför ombildningen där fastigheten köptes av dåvarande fastighetsvärden Wallenstam.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Josefine Helenius	<i>ledamot, ordförande</i>
Martin Simonsson	<i>ledamot, vice ordförande</i>
Anthony Hadarsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Elinore Hallman	<i>ledamot, kassör</i>
Jessica Crona	<i>suppleant</i>

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

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

Föreningens styrelse har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Övriga möten har varit en extra stämma i februari och den ordinarie stämman i juni med ett infomöte i anslutning till stämman.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige.

Revisor

Andreas Areblom *ordinarie revisor, intern*

Stämmor

Ordinarie stämma 2013-06-18

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 st lägenheter överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 st lägenheter med bostadsrätt och 7 st lägenheter med hyresrätt. Fastigheten innehåller även 2 garageplatser som används som förråd och 2 lokaler som är uthyrda och används som ateljé samt restaurang. Utöver detta har föreningen 9 parkeringsplatser intill den södra gaveln som hyrs av restaurangen samt de boende.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok
0	36	0

Gemensamma utrymmen

Fastigheten har även två gemensamma tvättstugor vardera innehållandes två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkrum med fläkt för allas förfogande, apparatrum, värmecentral, skyddsrum, bastu, lägenhetsförråd, cykelrum och garage.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Fastighetspartner:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel och städning har utförts av Wikloff & Ragnemar Fastighetsservice.

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
<i>Göteborg Krokslätt 40:1</i>	<i>2012-11-01</i>	<i>Göteborg</i>

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av två sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar, 5A till 5F. Fastigheten har tre våningsplan med lägenheter och utöver dessa källare samt vind, båda med förrådsutrymmen.

Fastigheten adress är Fredriksdalsgatan 5 A-F.

Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 2092 m², varav 1866 m² utgör bostadsyta och 226 m² utgör lokalyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme.

Huset har ComHem och Bredbandsbolaget som tv- och internetleverantörer.

Föreningen har tomträttsavtal och tomträttsavgälden regleras vart 10:e år. Nuvarande avtal sträcker sig fram till 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige.

Byggnadens tekniska status

Inför ombildningen i november 2012 genomgick byggnaden en grundlig besiktning som låg till grund för vår underhållsplan. Den första åtgärden har varit att dränera runt fastigheten och tack vare detta är nu byggnaden skyddad mot fuktproblem orsakat av vatten utifrån. Byggnaden skall även inom de närmsta åren genomgå ett stambyte alternativt relining då stammarna i dagsläget är original.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren genomfördes vår första gemensamma städdag, en lyckad dag där vi alla hjälptes åt att städa och göra fint samtidigt som vi fick lära känna varandra lite bättre. Det passades på att slänga mycket grovsopor och sortera ur förråd på vind och källare då föreningen hyrde en container under dagen.

Dränering runt fastigheten har utförts under hösten 2013, en entreprenad där styrelsen anlitat företaget VKAB. Förberedelserna inför dräneringen sköttes av en arbetsgrupp bestående av en styrelserepresentant och boenden i huset, dessa tog in offerter från olika entreprenörer innan VKAB valdes.

Utöver detta har även en vattenmätare i tvättstuga 1 bytts till en modern variant vilket lett till att föreningen har en lägre årsavgift från Göteborg Vatten.

Dessutom har soprummet numera fått belysning.

Styrelsens arbete

Styrelsemöten äger rum ca 1 gång i månaden. I och med att vi har haft många försäljningar i huset så har mycket av arbetet bestått i kontakt med mäklare och nya bostadsrättshavare samt förse dem med all typ av information. Styrelsen håller kontinuerlig kontakt med föreningens förvaltare Fastighetspartner som har hand om ekonomin och hyresavvier. Ett omfattande arbete har pågått med att inventera alla utrymmen och förråd som finns i huset samt att göra sig av med allt gammal som tidigare husägare lämnat kvar. Inför detta år finns planer på enklare upprustning av allmänna utrymmen och gemensam grillplats.

Planerad verksamhet under kommande räkenskapsår

Färdigställande av ytskikten runt huset kvarstår från dräneringsentreprenaden, detta utförs under våren av VKAB.

Styrelsen har tagit fram en offert som möjliggör ett köp av säkerhetsdörr för de medlemmar som ännu inte har detta. Installation av nya säkerhetsdörrar är tänkt att göras som ett led i upprustningsarbetet av trapphusen som sedan även skall målas om.

Det kommer att sätta ihop arbetsgrupp inför förberedelserna för den kommande renoveringen av husets stammar.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Medlemsfrågor

För våra medlemmar och även kommande medlemmar kommuniceras mycket via vår hemsida. Där återfinns relevant information, aktuella händelser och nyttiga dokument såsom våra stadgar.

Dessutom går det att kontakta styrelsen via hemsidans frågeformulär alternativt den email-adress som återfinns där. Kontaktinformation till styrelsemedlemmarna finns även i varje trapphus i den inglasade anslagstavlan.

Alla av föreningens egna p-platser är för närvarande uthyrda, det går emellertid att stå i kö till dessa om intresse finns, vilket anmäls till styrelsen.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgiften för föreningens hyreshus för 2013 är 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 % av taxerat lokalvärde.

Balanserat resultat	0,00 kr
Årets resultat	381 426,08 kr
Reservering till underhållsfond	-37 578,00 kr
Till föreningsstämmans förfogande	343 848,08 kr

Styrelsen föreslår:

Ianspråkstagande ur underhållsfond	1 070 974,00 kr
Balanseras i ny räkning	1 414 822,08 kr

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

RESULTATRÄKNING

2012-11-01

2013-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 940 765
Övriga intäkter		96 598
		<u>2 037 363</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader

Fastighetsskötsel		-123 092
Fastighetsskötsel utöver avtal		-12 218
Trädgårdsinköp		-1 400
Sotning		-1 038
VA		-79 844
Sophämtning		-74 021
Gaturenhållning		-6 660
El och nät		-34 429
Fjärrvärme		-311 498
Fastighetsförsäkring		-35 512
Tomträttsavgäld		-153 402
Kabel TV		-25 220
Förbrukningsmaterial		-8 134
Förbrukningsinventarier		0
Övriga driftskostnader		-2 866
Förvaltningsarvode		-47 832
		<u>-917 166</u>

Fastighetsavgift		<u>-66 308</u>
		-66 308

Underhållskostnader och reparationer	Not 2	<u>-78 220</u>
		-78 220

Administrativkostnader	Not 3	<u>-137 084</u>
		-137 084

Avskrivning	Not 4	<u>-50 282</u>
		-50 282

RÖRELSERESULTAT		788 303
------------------------	--	----------------

RESULTATRÄKNING

2012-11-01

2013-12-31

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från andelar i koncernföretag	0
Ränteintäkter och räntebidrag	70 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	-477 118
	<u>-406 877</u>

ÅRETS RESULTAT

381 426

BALANSRÄKNING

2013-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 4	50 232 208
Pågående arbete		0
		<u>50 232 208</u>

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktier och andelar i koncernföretag		50 000
		<u>50 000</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

50 282 208

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Lägenheter i lager		7 309 301
Hyses- och avgiftsfordringar		11 233
Skattekonto		0
Övriga fordringar		0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	71 840
		<u>7 392 374</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 6	9 450 267
		<u>9 450 267</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

16 842 641

SUMMA TILLGÅNGAR

67 124 849

BALANSRÄKNING

2013-12-31

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 7	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser		37 637 688
Upplåtelseavgifter		6 755
Fond för yttre underhåll	Not 8	9 466 604
		<u>47 111 047</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		-37 578
Årets resultat		381 426
		<u>343 848</u>
SUMMA EGET KAPITAL		47 454 895

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9	13 000 000
		<u>13 000 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder Wallenstam		6 257 948
Leverantörsskulder		128 691
Skatteskulder		56 080
Förskottsbetalda hyror och avgifter		104 630
Upplupna kostnader	Not 10	122 605
		<u>6 669 954</u>

SUMMA SKULDER

19 669 954

SUMMA EGET KAPITAL

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

67 124 849

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2013-12-31

Uttagna fastighetsinteckningar

13 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag från BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

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.

Fond för yttre underhåll

Föreningens reparationsfond har i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna Råd, BFNAR 2003:4, redovisats som en egen post under rubriken bundet eget kapital.

Fordringar

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

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Tillgångar och skulder

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. En avskrivningsplan är ännu inte upprättad, när en avskrivningsplan är gjord kan avskrivningskostnaderna komma att öka.

Avskrivning	2013
Byggnad	0,1%

	2012-11-01	2013-12-31
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter bostäder	1 106 937	
Hysesintäkter bostäder	596 685	
Hysesintäkter lokaler	222 557	
Hysesintäkter garage/p-plats	14 586	
	<u>1 940 765</u>	
 Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	0	
Underhåll gemensamt	-21 175	
Underhåll installation	-57 045	
	<u>-78 220</u>	
 Not 3		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Administrativa kostnader		
Revision	0	
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	-71 937	
IT-kostnader	-1 049	
Konsult	-650	
Övriga administrativa kostnader	-63 448	
	<u>-137 084</u>	
 Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	50 282 490	
Pågående arbeten	0	
Utgående anskaffningsvärde	<u>50 282 490</u>	
 Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	0	
Årets avskrivningar enligt plan	-50 282	
Utgående avskrivningar	<u>-50 282</u>	
Planenligt restvärde vid årets slut	50 232 208	

	2012-11-01	2013-12-31
<hr/>		
Not 4 forts.		
BYGGNADER OCH MARK		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 502 000	
Taxeringsvärde mark	10 550 000	
		<hr/> 25 052 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	23 800 000	
Lokaler	1 252 000	
		<hr/> 25 052 000
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER/ UPPLUPNA INTÄKTER		
Försäkring	12 898	
Låneräntor	6 752	
Förvaltningsarvode	13 809	
Tomträtt	32 859	
Kabel TV	5 522	
		<hr/> 71 840
Not 6		
KASSA OCH BANK		
Förvaltningskonto hos FP	1 786 291	
Swedbank, penningmarknadskonto	1 156 749	
Swedbank, företagskonto	6 596	
Swedbank, fasträntekonto	6 500 000	
Handkassa	631	
		<hr/> 9 450 267

Not 7				
EGET KAPITAL	Disposition av			
	Belopp vid	Förändring	föregående års	Belopp vid
	årets utgång	under året	resultat enl	årets ingång
			stämman	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 637 688	37 637 688	0	0
Upplåtelseavgifter	6 755	6 755	0	0
Fond för yttre underhåll	9 466 604	9 466 604	0	0
Summa bundet eget kapital	47 111 047	47 111 047	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	-37 578	-37 578	0	0
Årets resultat	381 426	381 426	0	0
Summa fritt eget kapital	343 848	343 848	0	0
SUMMA EGET KAPITAL	47 454 895			0

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början, enligt eko.plan	10 500 000	0
Reservering enligt stadgar	37 578	0
Ianspråkstagande	-1 070 974	0
Vid årets slut	9 466 604	0

Not 9	Ränta	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,06%	5 000 000	2017-09-25
Swedbank	3,35%	5 000 000	2019-09-25
Swedbank	2,83%	3 000 000	Rörligt
		13 000 000	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	8 750
Fastighetsskötsel utöver avtal	793
Administration	18 165
El och nät	5 713
Fjärrvärme	29 288
VA	5 000
Sophämtning	4 150
Revision	0
Sociala avgifter/löneskatt	0
Uppl ränta lån	50 746
	<u>122 605</u>

Göteborg den / 2014

Josefine Helenius
Ledamot

Martin Simonsson
Ledamot

Anthony Hadarsson
Ledamot

Elinore Hallman
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgetts den / 2014

Andreas Areblom
Ordinarie revisor, intern