

Årsredovisning för
Brf Friggaboden

769610-9953

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

| | Sida |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 12 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Friggaboden, 769610-9953 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 föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens ekonomiska plan och stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Stampen 13:32 | 2004 | Göteborg |
| Stampen 13:33 | 2004 | Göteborg |
| Stampen 13:34 | 2004 | Göteborg |
| Stampen 13:35 | 2004 | Göteborg |

Fastigheterna är fullförsäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnader och ytor

Fastigheterna byggdes 1905-1907 och består av fyra stycken flerbostadshus i flera våningar. Under mitten av 80-talet genomgick fastigheterna en totalrenovering och ombyggnation. Då åtgärdades bl a kök, badrum, el- och avloppsledningar. Samtidigt renoverades fasaden, taket lades om och ett antal lägenheter inreddes på vinden.

Under 2007 gjordes återigen en omfattande fasadrenovering av de fasader som ligger dels mot Friggagatan och dels mot Alströmergatan. Fasaderna lagades och putsades om samt färgsattes i de ursprungliga färger som fastigheterna hade vid uppförandet 1905-1907. Samtidigt med denna renovering gjordes en bjälklagsrenovering i källaren i fastigheten Friggagatan 13. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta är beräknad till 7 080 kvadratmeter, varav 6 068 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 612 kvadratmeter utgör lokaler samt 400 kvadratmeter garageyta under jord.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt, 8 lägenheter med hyresrätt samt 9 lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

| Lokal | Verksamhet | Löptid |
|---------|--------------------|------------|
| 51-2001 | Solarium | 2015-03-31 |
| 51-2002 | Resebyrå | 2015-02-28 |
| 51-2003 | Bilförsäljning | 2015-04-30 |
| 53-2001 | Mynt & Musikhandel | 2015-03-31 |
| 53-2002 | Växlingskontor | 2015-01-01 |
| 53-2003 | Indisk Restaurang | 2015-02-29 |
| 53-2004 | Skrädderi | 2017-04-22 |
| 54-2001 | Restaurang/Butik | 2015-05-31 |
| 54-2002 | Sushibar | 2016-04-30 |

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter

| BR/HR | 1rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| BR | 13 | 33 | 22 | | 2 |
| HR | 1 | 4 | 3 | | |

Föreningen följer i viss mån den underhållsplan som upprättades i samband med bildandet av föreningen och följande åtgärder har genomförts under året:

Åtgärd

OVK samt intrimning av värmesystemet har pågått även under 2013

Fortsatt renovering av källaren Alströmmergatan 3B

Underhåll av föreningens hyreslägenheter

Föreningen drabbades av en brand i ett lägenhetsförråd sommaren 2013 på nr 13C.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Dahlsjös Affärs & Fastighetsbyrå AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------|-----------------|
| Ajhan Mutlu | Ordförande |
| Carl von Hofsten | Vice ordförande |
| Claes Tornevall | Ledamot |
| Ann-Catrin Holmberg | Ledamot |
| Firozeh Afraskbakht | Ledamot |
| Margareta Samuelsson | Suppleant |
| Damien Maxwell | Suppleant |

Revisorer

Mikael Thorsson, R3 Revisionsbyrå

Valberedning

Per Hendar

Nils Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-04

Föreningens ekonomi

Avgifterna till föreningens medlemmar höjdes 1 januari 2011 och har därefter varit oförändrad..

Avsättning till yttre fonden har gjorts med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde dvs 315 180 kronor.

Styrelsen föreslår att årets vinst 164 437 kronor tillsammans med tidigare ansamlad förlust om 11 200 807 kronor totalt 11 036 370 kronor balanseras i ny räkning.

Avskrivning av fastigheten med 380 430 samt avsättning till yttre fonden med 288 130 har gjorts.

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -11 200 807 |
| årets förlust | 164 437 |
| Totalt | <u>-11 036 370</u> |
| | |
| Styrelsen föreslår att | |
| till fond för yttre underhåll avsättes | 315 180 |
| i ny räkning överföres | <u>-11 351 550</u> |
| Summa | -11 036 370 |

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> | <i>2012-01-01- 2012-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | | 5 177 374 | 5 029 122 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 | 105 000 | - |
| | | <u>5 282 374</u> | <u>5 029 122</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2,4 | -2 734 989 | -2 241 428 |
| Personalkostnader | 3 | -96 578 | -96 580 |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -380 430 | -394 575 |
| Rörelseresultat | | <u>2 070 377</u> | <u>2 296 539</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 54 | 24 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -1 905 994 | -2 408 334 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>164 437</u> | <u>-111 771</u> |
| Resultat före skatt | | <u>164 437</u> | <u>-111 771</u> |
| Årets resultat | | <u>164 437</u> | <u>-111 771</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 106 560 505 | 106 940 935 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | - | - |
| | | <u>106 560 505</u> | <u>106 940 935</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>106 560 505</u> | <u>106 940 935</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 418 580 | 365 072 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 117 415 | 84 553 |
| | | <u>535 995</u> | <u>449 625</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 417 362 | 1 054 682 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>953 357</u> | <u>1 504 307</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>107 513 862</u> | <u>108 445 242</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 8 | | |
| Eget kapital vid årets början | | 58 581 562 | 58 581 562 |
| | | <u>58 581 562</u> | <u>58 581 562</u> |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseavgifter bostadsrätter | | 4 575 568 | 4 575 568 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 129 952 | 841 822 |
| | | <u>5 705 520</u> | <u>5 417 390</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -11 200 807 | -10 800 906 |
| Årets resultat | | 164 437 | -111 771 |
| | | <u>-11 036 370</u> | <u>-10 912 677</u> |
| Summa eget kapital | | <u>53 250 712</u> | <u>53 086 275</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 53 219 865 | 54 312 625 |
| | | <u>53 219 865</u> | <u>54 312 625</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 74 515 | 66 772 |
| Skatteskulder | | 300 130 | 326 216 |
| Övriga skulder | 10 | 22 046 | 22 047 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 646 594 | 631 307 |
| | | <u>1 043 285</u> | <u>1 046 342</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>107 513 862</u> | <u>108 445 242</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Ställda panter | 59 750 000 | 59 750 000 |
| Summa | <u>59 750 000</u> | <u>59 750 000</u> |

Ansvarsförbindelser

| | | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| Summa | <u>-</u> | <u>-</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|---------------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Nettoomsättning | 5 282 374 | 5 029 122 |
| | <u>5 282 374</u> | <u>5 029 122</u> |
| Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar | -2 831 568 | -2 334 447 |
| Erhållen ränta | 54 | 24 |
| Erlagd ränta | -1 905 994 | -2 408 334 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>544 866</u> | <u>286 365</u> |
| Ökning (-)Minskning(+) av rörelsefordringar | -86 370 | 305 130 |
| Ökning(+)Minskning(-) av leverantörsskulder | -7 743 | -182 684 |
| Ökning(+)Minskning(-) av kortfristiga skulder | 4 687 | -132 858 |
| | <u>455 440</u> | <u>275 953</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | -1 092 760 | -338 510 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>-1 092 760</u> | <u>-338 510</u> |
| Årets kassaflöde | <u>-637 320</u> | <u>-62 557</u> |
| Likvida medel vid årets början | 1 054 681 | 1 117 238 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>417 361</u> | <u>1 054 681</u> |

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för byggnad

Avskrivningarna har ändrats från 1% till 0,5% pga fastighetens standard och underhållsbehov som väl täcker fastighetens marknadsvärde.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|------------------------------|-----------------|
| -Byggnader | 0,5 |

Noter

Not 1 Hyresintäkter

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avgifter och hyresintäkter | 4 312 954 | 4 134 719 |
| Hyrresintäkter lokaler | 864 420 | 894 400 |
| Övriga intäkter | 105 000 | 3 |
| Försäkringsersättning | | - |
| Summa | 5 282 374 | 5 029 122 |

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>R3 Revisionsbyrå</i> | | |
| Revisionsarvode | 23 663 | 23 850 |
| Summa | 23 663 | 23 850 |

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Män | 4 | 3 |
| Kvinnor | 3 | 4 |
| Totalt | 7 | 7 |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse | 73 488 | 73 490 |
| Summa | 73 488 | 73 490 |
| Sociala kostnader | 23 090 | 23 090 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel städ & matrial | 171 149 | 278 925 |
| Reparationer | 842 104 | 397 677 |
| Taxebundna avgifter | 1 091 838 | 1 018 024 |
| Övriga driftskostnader | 226 196 | 66 694 |
| Fastighetsskatt | 134 880 | 165 250 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 214 681 | 252 144 |
| Försäkringspremie | 54 142 | 59 153 |
| Summa | 2 734 990 | 2 237 867 |

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 380 430 | 380 430 |
| Inventarier, verktyg och installationer | - | 14 145 |
| Summa | 380 430 | 394 575 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 1 905 994 | 2 408 334 |
| Summa | 1 905 994 | 2 408 334 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 100 631 | 100 631 |
| | 100 631 | 100 631 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -100 631 | -86 486 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | - | -14 145 |
| | -100 631 | -100 631 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 8 Eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Upplåtelse avgift</i> | <i>Fond för yttre U-håll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 58 581 562 | 4 575 568 | 841 822 | -10 800 906 | -111 771 |
| Stadgeenl avsättning | | | 288 130 | -288 130 | 111 771 |
| Enl föreningsstämmans beslut | | | | -111 771 | |
| Årets resultat | | | | | 164 437 |
| Vid årets slut | 58 581 562 | 4 575 568 | 1 129 952 | -11 200 807 | 164 437 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 112 545 926 | 112 545 926 |
| | 112 545 926 | 112 545 926 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -5 604 991 | -5 224 561 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -380 430 | -380 430 |
| | -5 985 421 | -5 604 991 |
| Redovisat värde vid årets slut | 106 560 505 | 106 940 935 |

Fastighetens taxeringsvärde fördelat

| Byggnader | Mark | Totalt |
|------------|------------|-------------|
| 41 851 000 | 63 209 000 | 105 060 000 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| SEB 25170954 | 14 631 950 | 14 933 650 |
| SEB 25170962 | 14 782 800 | 15 084 500 |
| SEB 25170970 | 14 782 800 | 15 084 500 |
| SEB 32715788 | 9 022 315 | 9 209 975 |
| | 53 219 865 | 54 312 625 |

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 1 092 760 | 489 360 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 1 092 760 | 1 957 440 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 51 034 345 | 51 865 825 |
| | 53 219 865 | 54 312 625 |

Underskrifter

Göteborg 2014-03-20

Ajhan Mutlu
ordförande



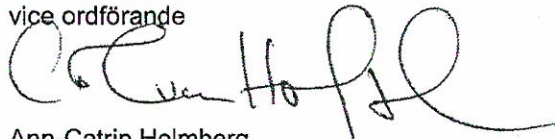
Claes Tornevall



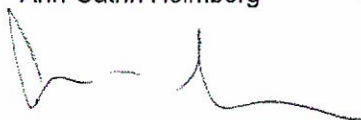
Firozeh Afraskbakht



Carl von Hofsten
vice ordförande



Ann-Catrin Holmberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2014



Mikael Thorsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Friggaboden
Org.nr. 769610-9953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Friggaboden 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 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

