

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen
Org nr 716408-6998

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Dagordning	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 24 april 2013 deltog 31 (31) medlemmar.

Val förättades enligt följande:

Ordinarie styrelseledamöter:	2 år	Fredrik Ekholtz, omval
	2 år	Bitu Svanqvist, omval
Styrelsesuppleanter:	1 år	Elisabeth Artberg, omval
	1 år	Mikael Persson, nyval
	1 år	Niklas Nylén, nyval
Revisorer:	1 år	Revisor utsedd av KPMG AB
Föreningsrevisor:	1 år	Christian Brunsson
Föreningsrevisorssuppleant:	1 år	Ingemar Fransson
Valberedning:	1 år	Christer Mägi, (sammankallande)
	1 år	Marie Rosberg
	1 år	Carl Biörnerud

Styrelse och revisorer fram till nästa ordinarie föreningsstämma

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Ekholtz	Ordförande
Jan-Olov Andersson	vice ordförande
Brita Svanqvist	sekreterare
Per Billert	ledamot
Eva Rand	ledamot

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Artberg
Mikael Persson
Niklas Nylén

Revisor

Aukt. Revisor Marie-Louise Strand
KPMG AB

Revisorsuppleant

Aukt. Revisor Jörgen Nilsson
KPMG AB

Föreningsrevisor

Christian Brunsson

Revisorssuppleant

Ingemar Fransson

Valberedning

Christer Mägi, (sammankallande), Carl Biörnerud, Marie Rosberg

Styrelsens sammansättning, ändringar under året

I augusti avgick ordförande Fredrik Ekholtz på grund av flytt till annan ort.
Styrelsen fick följande sammansättning:

Jan-Olov Andersson	Ordförande	Mikael Persson	suppleant
Per Billert	vice ordförande	Niklas Nylén	suppleant
Brita Svanqvist	sekreterare		
Eva Rand	ledamot		
Elisabeth Artberg	ledamot		

Under oktober avgick Niklas Nylén på grund av flytt till annan ort.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Olskroken 2:9-12 med adress Änåsvägen 2-16. Fastigheterna som genomgått såväl om- som nybyggnad 1985, innehåller 93 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 6 699 m². Dessutom finns 9 lokaler med en sammanlagd yta av 949 m².

Lägenhetsfördelning

30 st 2 rum och kök
47 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Under verksamhetsåret har 9 (4) lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 10% (5%) av bostadsrätterna.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen regleras med index och omfattar bland annat brand-, vattenlednings- och maskinskada, inbrott allriskskada, hyresförluster ansvar- och rättsskydd samt olycksfall och sanering.

Förvaltning

Administration

Primär Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal.

Styrelsen har under året hållit 13 styrelsemöten och 2 driftmöten med Primär Fastighetsförvaltning AB. Dessutom har styrelsen hållit 1 årsmöte med medlemmarna.

Representanter från styrelsen har vid flera tillfällen deltagit i olika möten med entreprenörer i samband med genomförandet av tak- och fasadrenoveringen och ventilationsarbeten.

Slutuppgörelsen på totalentreprenaden av fasadrenoveringen, inkl 4 st träbalkonger, slutade på 6 597 553 kr inkl moms. Vite på försening 170 000 ingår.

Styrelsen har generellt arbetat för att sänka kostnader och öka intäkter för föreningen såsom hushållsavfall och elförbrukning m.m. Styrelsen har ordnat ny hyresgäst i skyddsrummet under "Spårvägen". Här har ett musikband fått tillgång till en replokal.

Fläktar i lokaler

Evergreen Second Hand har fått ett nytt fläktaggregat och Halta Lotta har fått en ny fläktfunktion.

Ny mangel

I tvättstugan Änåsvägen 12B har den gamla mangeln ersatts med ny.

Byggnation av nytt kök i föreningslokalen

Tak, väggar och golv har målats. Över- och underskåp med bänk monterats. Kylskåp har installerats. Återstår en del elarbeten. Det har utförts med frivillig hjälp av bl. a Lennart Alexandersson och Mikael Persson.

Lekplatsen mitten gården

Lekplatsen har fått nytt staket och lekredskapet har fått nya träskivor monterade. Detta har skett med frivilliga såsom Peter Olsson, Mikael Persson och andra medlemmar.

Hyresavtal

Halta Lotta har tecknat ett nytt hyresavtal med föreningen.

Likviditeten

Föreningens enskilt största kostnad är den som är förknippad med föreningens lån. Styrelsen har haft 2 st möten med vår bank Nordea. Vid träff med Karoline Backas och Kristoffer Persson. 2013-06-10 fick föreningen ett förslag om omläggning av våra lån som beräknades spara 145 000/år i räntekostnader enligt erbjudande från Nordea. Styrelsen beslutade att anta erbjudandet.

Skador

Vid fasadrenoveringen upptäcktes att flera takkupor hade vatteninträngning, bl a på Änäs vägen 2A har takkupor renoverats.

Vidare har vindsförråd på Änäs vägen 4C fått vatteninträngning beroende på läckage vid bultar som håller skyddsräcke på utsidan tak. Åtgärdas våren 2014.

Änäs vägen 4B hade läckage på grund av dålig tätning av elkabel genom tak. Detta fick till följd att vatten trängde in och följde ventilationstrumma ner i trossbotten till underliggande lägenhet. Skadan är åtgärdad och isoleringen har bytts ut i trossbotten.

Taktegel på Änäs vägen 2A-2B är i mycket dåligt skick med vatteninträngning ner på ett dåligt takpappsunderlag. Detta har bl. a medfört att en medlem, 2B, har fått vattenskada i fönsterkarm i kök (åt gården). Taktegel och takpapp kommer att bytas under våren 2014.

Planerat underhåll 2014 - 2024

Samtliga avloppsledningar skall spolras rent under de närmaste åren för att undvika stopp. Delar av avloppssystemet kommer att bytas ut under denna period.

Det avser främst horisontella avloppsledningar i källare, lägenhetsförråd i markplan samt i vissa fall i lokaler. Beräknad totalkostnad ca 600 000 kr.

Vissa reparationer på mindre ställen på yttre källarfasaden kommer att utföras. Kostnad ca 200 000 kr.

Planerat underhåll 2024 - 2044

Under denna period beräknas de flesta mekaniska installationer behöva renoveras/bytas ut såsom elektronik i hissar, fläktar, pumpar mm. Fasaderna beräknas också att behöva målas mm. I dagsläget avsätts inga pengar för detta underhåll.

Löpande underhåll 2014 - 2024

Löpande underhåll beräknas till 400.000 - 500.000 kr årligen.

Det nya verksamhetsåret 2013-01-01 inleddes med en höjning av årsavgiften med 11% på kallhyran.

Vid verksamhetsårets utgång var avgiftsuttaget (inkl värme) ca kronor 886 per m2.

	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgiftsnivå inkl bränsleavg för bostäder kr/m2	886	782	782	782	782
Lån per m2, bostäder	6 826	6 961	6 682	6 748	6 797
Soliditet	21%	20%	27%	24,4%	25%
Likviditet	68%	79%	139%	107%	74%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott 56 972 kronor tillsammans med balanserat underskott 1 749 419 kronor, totalt underskott 1 692 447 kronor, behandlas enligt följande:

Överskott	56 972
Balanseras i ny räkning	<u>-1 692 447</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01</i>	<i>2012-01-01</i>
		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	7 345 104	6 775 457
Övriga förvaltningsintäkter		44 624	35 376
		<u>7 389 728</u>	<u>6 810 833</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Planerat underhåll, tak- och fasadrenovering		-932 893	-5 480 339
Fastighetsavgift/skatt		-195 510	-221 925
Driftskostnader	2	-3 263 392	-2 940 556
Styrelsekostnader	3	-173 940	-159 710
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-805 536	-846 957
Rörelseresultat		<u>2 018 457</u>	<u>-2 838 654</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		287	22 354
Räntekostnader		-1 961 772	-1 880 496
Resultat efter finansiella poster		<u>56 972</u>	<u>-4 696 796</u>
Årets resultat		<u>56 972</u>	<u>-4 696 796</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	58 590 090	59 395 626
Inventarier, verktyg och installationer	6	—	—
		<u>58 590 090</u>	<u>59 395 626</u>
Summa anläggningstillgångar		58 590 090	59 395 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 473 232	1 551 418
Skattefordran		22 356	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>33 410</u>	<u>184 273</u>
		1 528 998	1 735 691
Kassa och bank	8	<u>822 816</u>	<u>1 632 243</u>
Summa omsättningstillgångar		2 351 814	3 367 934
SUMMA TILLGÅNGAR		60 941 904	62 763 560

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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	9	14 346 995	14 346 995
Föreningens reparationsfond		484	2 827 483
		<u>14 347 479</u>	<u>17 174 478</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 749 420	120 377
Årets resultat		56 972	-4 696 796
		<u>-1 692 448</u>	<u>-4 576 419</u>
		12 655 031	12 598 059
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	44 793 000	45 906 250
		<u>44 793 000</u>	<u>45 906 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	932 500	728 750
Leverantörsskulder		144 177	802 960
Övriga skulder		138 785	178 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 278 411	2 548 719
		<u>3 493 873</u>	<u>4 259 251</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 941 904</u>	<u>62 763 560</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	57 193 000	57 193 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

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.

Inkomstskatt

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till Skattemyndigheten var 30 124 362 kr, varför inkomstskatt ej utgår.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

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.

Föreningen har ingen anställd personal. Några löner har ej utbetalats under året.

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 426 042	4 888 336
Hyror, lokaler	1 405 798	1 375 316
Bränsleavgifter	513 263	511 805
	<hr/> 7 345 104	<hr/> 6 775 457

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Fastighetsförsäkring	-71 148	-63 382
Förvaltning	-186 376	-182 156
Kabel-TV	-58 309	-58 858
Administration, revision	-118 983	-85 828
Konsultarvode	-115 505	-284 808
Entreprenörer	-286 025	-273 973
Löpande underhåll	-766 790	-329 519
Drift och förbrukning	-15 906	-26 369
Bredband	-176 232	-173 224
Vatten	-259 603	-240 591
El	-143 257	-152 859
Uppvärmning	-834 580	-844 007
Sophantering	-230 678	-224 982
	<u>-3 263 392</u>	<u>-2 940 556</u>

Not 3 Styrelsekostnader

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	133 494	123 840
Förlorad arbetsförtjänst	38 897	20 000
Summa	<u>172 391</u>	<u>143 840</u>
Sociala kostnader	50 550	41 549
Summa styrelse- och personalkostnader	<u>222 941</u>	<u>185 389</u>
Avgår redovisas under administration i not 2	<u>-49 001</u>	<u>-25 679</u>
	<u>173 940</u>	<u>159 710</u>

Styrelsen har haft 13 möten under året.

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Byggnader och markanläggningar	-546 380	-546 380
Fastighetsförbättringar	-259 156	-300 577
	<u>-805 536</u>	<u>-846 957</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader och markanläggningar	60 902 428	60 902 428
Fastighetsförbättringar	7 055 931	7 055 931
Nyanskaffningar	—	—
	<u>67 958 359</u>	<u>67 958 359</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-12 062 734	-11 215 777
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-805 536	-846 957
	<u>-12 868 270</u>	<u>-12 062 734</u>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	55 090 090	55 895 626
Planenligt restvärde mark vid årets slut	3 500 000	3 500 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>58 590 090</u>	<u>59 395 626</u>
Taxeringsvärden, byggnader	68 600 000	62 800 000
varav lokaler	6 600 000	7 800 000
Taxeringsvärden, mark	37 698 000	29 698 000
varav lokaler	1 698 000	1 698 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>279 187</u>	<u>279 187</u>
	279 187	279 187
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	<u>-279 187</u>	<u>-279 187</u>
	-279 187	-279 187
Redovisat värde vid årets slut	<u>—</u>	<u>—</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	–	71 148
Kabel-TV	14 489	14 880
Bredbandsbolaget	12 823	57 225
Anticimex	3 201	3 081
Skattekonto	22 356	–
Primär, kreditnota	–	1 189
Net Brf årsavgift	2 897	2 898
Upplupen ränta	–	33 852
	<u>33 410</u>	<u>184 273</u>

Not 8 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	821 316	1 630 743
	<u>822 816</u>	<u>1 632 243</u>

Not 9 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	14 346 995	2 827 483	-4 576 419
• Årets ianspråktagande av underhållsfond		-2 827 000	2 827 000
• Årets avsättning till underhållsfond			
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		–	–
Årets resultat			56 972
Vid årets slut	<u>14 346 995</u>	<u>483</u>	<u>-1 692 447</u>

Not 10 Fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. Datum</i>
Nordea	43 438 500	2,218	Rörligt
Nordea	2 287 000	2,363	Rörligt
	45 725 500		

Avgår: nästa års amortering	<u>-932 500</u>
Summa	<u>44 793 000</u>

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i föreningens skuldportfölj används finansiella derivatinstrument, ränteswapavtal. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 31 000 000 kr. Marknadsvärdet uppgår till -271 927 kr och har ej beaktats i balansräkningen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsaviserade hyror	1 947 042	1 919 263
Upplupna räntor	120 749	368 910
Sophämtning	19 718	21 088
Vatten	21 627	20 325
Värme	108 719	141 876
El	12 296	14 060
Konsultarvode T Hansson	–	9 001
Primär	9 228	14 532
Arbetsgivaravgift	39 032	39 664
	<u>2 278 411</u>	<u>2 548 719</u>

Göteborg 2014-

Jan-Olov Andersson

Per Billert

Brita Svanqvist

Eva Rand

Elisabeth Artberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-
KPMG AB

Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor

Christian Brunsson