

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyckeln

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 1998-12-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 4:16	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

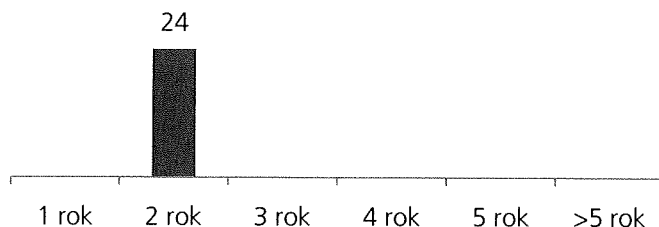
Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 6 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 388 m², varav 1 388 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

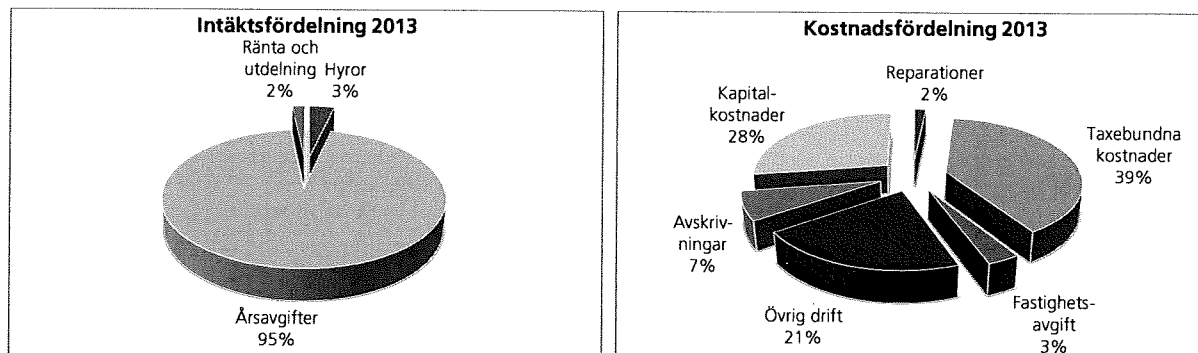
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 388 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	823	791	743
Hyrer/m ² hyresrättsyta	0	21	51	418
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 539	5 450	5 450	5 450
Elkostnad/m ² totalyta	27	28	35	38
Värmekostnad/m ² totalyta	176	179	177	202
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	35	30	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	179	182	182	213

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	107 517
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 745 979
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 400
summa ansamlad förlust	-3 688 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 688 862**

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	986 411	986 426
Övriga rörelseintäkter		4 885	4 069
		991 296	990 495
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-55 127	-102 855
Reparationer		-13 802	-45 329
Periodiskt underhåll		0	-1 755 385
Taxebundna kostnader		-355 524	-367 549
Övriga driftskostnader		-38 375	-40 715
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-29 040	-32 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-57 612	-51 493
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Avskrivningar		-63 797	-50 493
		-652 703	-2 486 004
RÖRELSERESULTAT		338 593	-1 495 509
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 329	41 870
Räntekostnader		-248 406	-252 459
		-231 077	-210 589
ÅRETS RESULTAT		107 517	-1 706 098

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	22 679 984	22 738 530
Pågående byggnation	Not 4	48 400	0
Maskiner och inventarier	Not 5	875	6 125
		22 729 259	22 744 655
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 729 259	22 744 655
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		150	155
Övriga fordringar		68 919	67 202
Förutbetalda kostnader	Not 6	23 252	19 124
		92 321	86 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 816 421	1 799 594
SBC klientmedel i SHB		379 856	740 158
		2 196 277	2 539 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 288 598	2 626 234
SUMMA TILLGÅNGAR		25 017 857	25 370 889

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 929 820	16 929 820
Upplåtelseavgifter		5 117 969	5 117 969
Fond för yttre underhåll	Not 8	50 400	63 000
		22 098 189	22 110 789
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 796 379	-2 102 881
Årets resultat		107 517	-1 706 098
		-3 688 862	-3 808 979
SUMMA EGET KAPITAL		18 409 327	18 301 810
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 300 000	6 300 000
		6 300 000	6 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		55 943	501 342
Skatteskulder		61 800	64 008
Upplupna kostnader	Not 10	111 092	119 834
Förutbetalda avgifter och hyror		79 695	83 895
		308 530	769 079
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 017 857	25 370 889
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	9 825 500	9 825 500
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.

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	0,3 %	0,3 %
Tak	0,5 %	0,5 %
Maskiner	20 %	20 %
Fastighetsförbättringar	2,86 %	

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	951 011	951 026
Hyresintäkter	35 400	35 400
	986 411	986 426

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	46 033	53 586
Fastighetsskötsel beställning	1 519	3 135
Snöröjning/sandning	0	4 015
Städning entreprenad	0	15 756
Gemensamma utrymmen	1 791	956
Gård	536	17 899
Förbrukningsmateriel	5 248	3 319
Brandskydd	0	4 188
	55 127	102 855

Reparationer		
Tvättstuga	2 883	1 736
Lås	0	1 485
Installationer	0	3 000
VVS	7 674	20 872
Elinstallationer	0	6 859
Skador/klotter/skadegörelse	3 245	750
Vattenskada	0	10 627
	13 802	45 329

Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	5 385
Fönster	0	1 750 000
	0	1 755 385

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 005 897	22 540 722
Försäljning Mark	0	465 175
Utgående anskaffningsvärde	23 005 897	23 005 897
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-267 367	-222 124
Årets avskrivningar enligt plan	-58 547	-45 243
Utgående avskrivning enligt plan	-325 913	-267 367
Planenligt restvärde vid årets slut	22 679 984	22 738 530
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 515 464	8 515 464
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	5 800 000
	16 800 000	14 000 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	16 800 000	14 000 000
	16 800 000	14 000 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	48 400	0
	48 400	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 250	26 250
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	26 250	26 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-20 125	-14 875
Årets avskrivningar enligt plan	-5 250	-5 250
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 375	-20 125
Redovisat restvärde vid årets slut	875	6 125
Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	17 356	13 234
Kabel-TV	5 896	5 890
	23 252	19 124

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 929 820	0	0	16 929 820
Upplåtelseavgifter	5 214 589	0	0	5 214 589
Ack kostnad för nyupplåtelse	-96 620	0	0	-96 620
Fond för yttre underhåll	50 400	50 400	-63 000	63 000
Summa bundet eget kapital	22 098 189	50 400	-63 000	22 110 789
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 796 379	-50 400	-1 643 098	-2 102 881
Årets resultat	107 517	107 517	1 706 098	-1 706 098
Summa ansamlad förlust	-3 688 862	57 117	63 000	-3 808 979
Summa eget kapital	18 409 327	107 517	0	18 301 810

Not 8 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	63 000	42 000
Reservering enligt stadgar	50 400	42 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 000	-21 000
Vid årets slut	50 400	63 000

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,140 %	2 650 000	2 650 000	2014-09-11
Swedbank Hypotek	4,170 %	2 650 000	2 650 000	2018-09-25
Swedbank Hypotek	2,675 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		6 300 000	6 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 300 000	6 300 000	

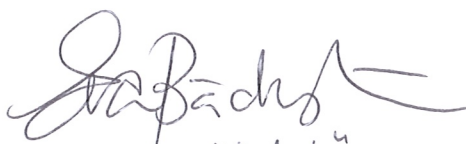
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 300 000 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 693	6 472
Värme	30 293	40 034
Vatten	12 873	11 495
Sophämtning	6 142	5 623
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Ränta	16 665	16 784
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0
	111 092	119 834

GÖTEBORG den 7 / 4 2014



Martin Johan Henrik Jonsson
Ordförande



Eva Bergström Bäckström
Ledamot

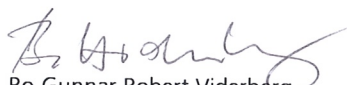
Lena Ingegärd Fergman
Ledamot



Eva Lena Hansson
Ledamot



Martin Alexander Laag
Ledamot



Bo Gunnar Robert Viderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 2 2014



Linnea Edwall
Intern revisor

ANDERS SALONEN

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln org. nr: 769603-6396.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nyckeln för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Dessutom utvärderas den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2014-02-24



Anders Salonen
Revisor