

# SKF:s Anställdas Brf Nr:9

## Förvaltningsberättelse för år 2013



## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

Styrelsen för SKF:s Anställdas Brf nr 9 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

### ***Föreningens ändamål***

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1949-02-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs på extra stämma 2013.

### ***Styrelse***

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-03-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gladys San Roman Yannelli	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Robert Wärn	<i>styrelseledamot, vice ordförande (avflyttad)</i>
Lars Lindell	<i>styrelseledamot, kassör</i>
Peter Lind	<i>styrelseledamot, sekreterare</i>
Karin Lundgren	<i>styrelseledamot</i>
Zoran Dimic	<i>styrelsesuppleant</i>
Fikret Foric	<i>styrelsesuppleant</i>

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller Lars Lindell och Gladys San Roman Yannelli i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden.

Föreningen har avhållit två extra stämmor under verksamhetsåret.

### ***Revisorer***

Suzana Zovko	<i>ordinarie revisor</i>
Peter Abrahamsson	<i>ordinarie revisor</i>
Daniel Stocks	<i>revisorssuppleant</i>
Ingvar Gunnarsson	<i>revisorssuppleant</i>

### ***Valberedning***

Susanne Sonntag  
Peter Åman  
Yvonne Karlsson

***Fastigheten***

Bostadsrättsföreningen äger tomträtten till fastigheten Gamlestaden 15:6 i Göteborg. Fastigheten bebyggdes år 1949 och omfattar idag ett flerbostadshus med 34 lägenheter samt 6 lokaler. En lägenhet upplåts idag som hyresrätt och de övriga som bostadsrätter. Totalytan utgör 1.823 m<sup>2</sup> i bostadsyta och 500 m<sup>2</sup> i lokalyta.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa Försäkrings AB. Försäkringen omfattar fullvärde.

***Verksamhet under året som gått***

- Föreningen har drabbats av ett antal vattenskador i lägenheterna. Åtgärderna på dessa är i slutfasen och alla ärenden ligger ute hos respektive försäkringsbolag.
- Under verksamhetsåret har det skett tre lägenhetsöverlåtelser samt en upplåtelse.
- Föreningen har gjort en extra amortering på 1.000.000 kr hos Swedbank.

***Ekonomi*****Beskattning**

Fastighetsskatten är indexreglerad och under 2013 utgjorde den 1.210 kr/lägenhet, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder om detta är lägre.

**Årsavgifter**

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2013.

Genomsnittlig årsavgift utgjorde vid verksamhetsårets slut 589 kr/m<sup>2</sup>.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	1922	1 950
Lån per kvm bostadsyta kr	1345	1 928
Genomsnittlig skuldränta %	4,42	4,18
Genomsnittlig elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	21	20
Genomsnittlig värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	147	144
Genomsnittlig vattenkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	52	52

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

(för 2013 har bokförda kostnader från 2012 ej medtagits)

***Förvaltning***

Ekonomisk förvaltning har upphandlats från Revisorsringen Sverige AB från och med 2013.

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av föreningens styrelse.

**Förslag till resultatdisposition:**

Balanserat resultat	0 kr
Årets resultat	-11 131 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-11 131 kr</u>

**Styrelsen föreslår:**

Disponering av reservfond mot underhållsfond	160 855 kr
Balansering av årets förlust mot dispositionsfond	11 131 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>		
Årsavgifter	1 042 510	955 669
Hysesintäkter	321 537	350 371
Hysesintäkt p-platser	30 900	33 300
Övriga intäkter	0	132 680
	<u>1 394 947</u>	<u>1 472 020</u>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>		
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i> -666 367	-552 852
Underhållskostnader	<i>Not 2</i> -217 007	-471 864
Fastighetsskatt/-avgift	-62 510	-64 508
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i> -278 090	-215 923
Avskrivningar	<i>Not 5</i> -56 773	-173 632
	<u>-1 280 747</u>	<u>-1 478 779</u>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<u>114 200</u>	<u>-6 759</u>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	19 133	5 549
Räntekostnader	-166 503	-146 898
Övriga finansiella kostnader	-5 097	-4 200
	<u>-152 467</u>	<u>-145 549</u>
<b>Skatt</b>		
Korrigerad skattekostnad	27 136	0
	<u>27 136</u>	<u>0</u>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>	<u>-11 131</u>	<u>-152 308</u>

**BALANSRÄKNING**

2013-12-31

2012-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader

3 505 743

3 559 484

Maskiner och inventarier

12 127

15 159

**Summa materiella anläggningstillgångar****3 517 870****3 574 643****Summa anläggningstillgångar****3 517 870****3 574 643****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar

9 202

274

Skattefordran

31 276

0

Övriga kortfristiga fordringar

8 507

0

Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter

*Not 7*

51 706

0

**Summa kortfristiga fordringar****100 691****274****Kassa och bank**

Kassa

601

2 207

Postgiro

0

34 880

Bankkonton

743 746

568 636

**Summa kassa och bank****744 347****605 723****Summa omsättningstillgångar****845 038****605 997****SUMMA TILLGÅNGAR****4 362 908****4 180 640**

**BALANSRÄKNING**

2013-12-31

2012-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter		1 173 150	57 150
Reservfond		160 855	160 855
Dispositionsfond		195 554	347 862
Underhållsfond		90 000	90 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 619 559</b>	<b>655 867</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-11 131	-152 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 131</b>	<b>-152 308</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 608 428</b>	<b>503 559</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	2 384 201	3 454 152
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 384 201</b>	<b>3 454 152</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Inre reparationsfond		46 077	52 197
Leverantörsskulder		57 301	0
Skatteskulder		0	7 379
Kortfristig del av fastighetslån	<i>Not 9</i>	69 951	63 341
Övriga kortfristiga skulder		4 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	192 775	100 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>370 279</b>	<b>222 929</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 362 908</b>	<b>4 180 640</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		3 733 000	3 733 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		<b>INGA</b>	<b>INGA</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2/K3). Årsredovisningen har anpassats till ny mall. För övrigt är redovisningsprinciperna är 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.

### **Fastigheter**

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker enligt progressiv plan med 1,11% av byggnadens anskaffningsvärde. Inventarier avskrivs enligt plan med 20% (5 år).

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Underhållsfond**

Ingen reservering behöver göras till underhållsfonden enligt stadgar 2013.

### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b><u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	47 502	36 793
Värme	333 488	261 780
Vatten och avlopp	111 821	94 396
Fastighetsskötsel	62 201	39 089
Fastighetsskötsel lön inkl sociala avgifter	42 480	38 022
Väghållning	1 419	-
Renhållning/sophämtning	67 456	82 772
	<b>666 367</b>	<b>552 852</b>
<b><u>Not 2 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	84 194	10 331
Periodiskt underhåll	132 813	461 533
	<b>217 007</b>	<b>471 864</b>



Noter	2013-01-01 2013-01-31	2012-01-01 2012-12-31
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Tomträttsavgäld	56 823	75 764
Försäkringar	27 246	26 452
Jourkostnader	6 762	-
Förvaltning	42 500	43 080
Konsultarvoden	10 735	-
Kabel-TV	108 336	57 675
Föreningsavgifter	6 563	3 855
Arvoden inkl sociala avgifter *) not 4	14 782	6 600
Administrativa kostnader	4 343	2 497
	<b>278 090</b>	<b>215 923</b>
<b><u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u></b>		
Styrelsearvoden	10 975	6 000
Övriga arvoden	1 000	600
Löner	32 893	39 089
Sociala kostnader	10 882	22 479
Övriga lönekostnader	1 512	-
	<b>57 262</b>	<b>68 168</b>
<b><u>Not 5 Avskrivningar</u></b>		
Byggnader	53 741	173 632
Maskiner och inventarier	3 032	-
	<b>56 773</b>	<b>173 632</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b><u>Not 6 Anläggningstillgångar</u></b>		
<b><u>Byggnader</u></b>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	4 852 485	4 852 485
Summa anskaffningsvärde	4 852 485	4 852 485
Ackumulerade avskrivningar	-1 293 001	-1 119 369
Årets avskrivning	-53 741	-173 632
Bokfört värde	<b>3 505 743</b>	<b>3 559 484</b>
<b><u>Taxeringsvärde</u></b>		
Byggnader	12 312 000	10 199 000
Mark	5 183 000	4 955 000
	<b>17 495 000</b>	<b>15 154 000</b>

<b>Noter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>		
<b><i>Maskiner och inventarier</i></b>				
Ackumulerat anskaffningsvärde	15 159	15 159		
Summa anskaffningsvärde	<u>15 159</u>	<u>15 159</u>		
Ackumulerade avskrivningar	-	-		
Årets avskrivning	-3 032	-		
Bokfört värde	<u>12 127</u>	<u>15 159</u>		
<b><i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i></b>				
GBG Stad	18 941	-		
FF Fastighetsservice	5 681	-		
Telia	27 084	-		
	<u>51 706</u>	<u>0</u>		
<b><i>Not 8 Förändring av eget kapital</i></b>				
	<b>Insatser/ Upplåtelseavg.</b>	<b>Dispositionsfond/ Reservfond</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	57 150	508 717	90 000	-152 308
Inbetalda insatser	1 116 000			
Resultatdisposition enl. stämmobeslut		-152 308		152 308
Årets resultat				-11 131
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 173 150</b>	<b>356 409</b>	<b>90 000</b>	<b>-11 131</b>
<b><i>Not 9 Fastighetslån</i></b>			<b>Kommande års amortering</b>	
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>	
Swedbank Hypotek	3,23%	2018-09-27	2 055 752	50 751
Swedbank Hypotek	3,24%	2017-03-24	398 400	19 200
			<u>2 454 152</u>	<u>69 951</u>
<b><i>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i></b>				
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter			3 943	-
Upplupna arbetsgivaravgifter			2 808	3 371
Upplupna räntekostnader			25 227	-
Förutbetalda årsavgifter			88 184	66 848
Revisorsringen			6 500	-
Jämtkraft			5 283	-
GBG Energi			33 413	-
GBG Stad Kretslopp			27 200	-
Övriga upplupna kostnader			217	29 793
			<u>192 775</u>	<u>100 012</u>

**Underskrifter**

Göteborg den mars 2014

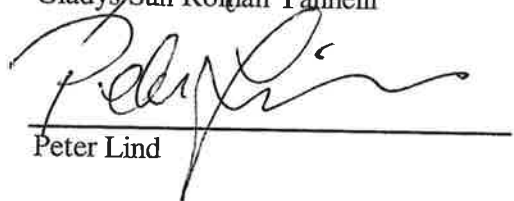
SKF:s Anställdas Brf nr 9



Gladys San Roman Yannelli



Lars Lindell



Peter Lind



Karin Lundgren

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den mars 2014.



Suzana Zovko

  
Ingvar Gunnarsson Peter Abramsson  
suppleant