

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Surbrunnen 8

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 2004-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg inom Vallgraven 46:13	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

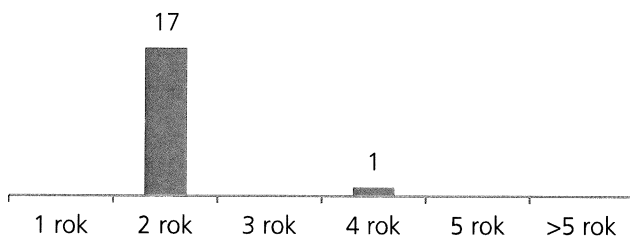
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 244 m², varav 1 167 m² utgör lägenhetsyta och 77 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	77 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Barnvagn- och cykelförråd	I källaren

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Borinfiltration av grund	2013	Borinfiltration av fastighetens grund (pålar) genomfördes
Fettavskiljare restaurang	2013 - 2014	Fettavskiljare installerades i föreningens lokal (restaurangen)
Renovering yttervägg lokal	2012	I samband med restaurangägarbyte renoverades ytterväggen för att motverka fuktskada
Installation fläktaggregat	2012	I samband med restaurangägarbyte installerades ett kraftfullt ventilationssystem
Fasadrenovering	2011	Omputsning av innergårdens fasad samt nya plåtdetaljer
Taklagning	2011	Taklagning efter stormskador
Installation av värmeslingor	2011	Motverkar isbildning i stuprören
Balkongbyggnation	2011 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2014	Planerad hösten 2014 (fönster mot gatan)
Renovering tak/vind	2015	Utredning pågår
Omputsning av källarväggar	2015	Utredning pågår

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	TJG Fastighetsservice

Medlemmar

Medlemslägenheter: 17 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

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

Styrelsen

Hannes Anders Johnson	Ledamot
Anders Gustaf Joacim Starander	Ledamot
Leif Robert Sundström	Ledamot

Andreas Åke Torvald Nordström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Kling Ordinarie Intern

Valberedning

Kristoffer Madvall
Kicki Kypengren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Besiktning av föreningens alla fönster genomförd av extern besiktningskonsult, hans dokumenterade rapport ligger som beslutsunderlag för styrelsen gällande kommande fönsterreivering.

- Euroborinfiltration genomförd (WSP) av fastighetens grundpålar för att ytterligare långsiktigt skydda fastighetens grund.

- Fettavskiljare installerad i föreningens lokal (restaurang).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

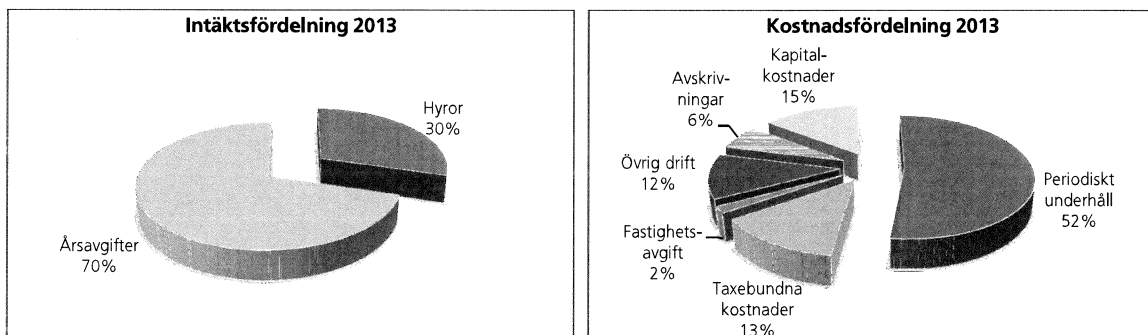
- Fönsterreivering (utåt mot gatan) höst 2014

- Renovering tak/vind, utredning pågår ev. renovering 2015

- Omputsning av källarväggar, utredning pågår ev. renovering 2015

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 167 m² bostäder och 77 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	649	639	639
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 268	1 113	1 110	1 082
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 812	7 994	7 200	7 200
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	30	35
Värmekostnad/m ² totalyta	109	95	84	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	31	25	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	213	267	202	148

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-883 221
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 877 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 569
summa ansamlad förlust	-3 831 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

75 932
-3 755 229

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	929 072	895 240
Övriga rörelseintäkter		4 359	2 198
		933 431	897 438
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-85 695	-57 677
Reparationer		-3 309	-228 151
Periodiskt underhåll		-943 750	-641 350
Taxebundna kostnader		-244 385	-220 069
Övriga driftskostnader		-30 195	-28 149
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-31 010	-34 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-95 804	-79 491
Avskrivningar		-117 729	-116 898
		-1 551 878	-1 406 024
RÖRELSERESULTAT		-618 447	-508 586
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		798	437
Räntekostnader		-265 572	-332 684
		-264 774	-332 247
ÅRETS RESULTAT		-883 221	-840 833

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	21 948 471	22 066 201
	21 948 471	22 066 201
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 948 471	22 066 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	9 828	13 387
Övriga fordringar	34 325	-25
Förutbetalda kostnader Not 4	10 149	9 404
	54 302	22 766
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 037	4 037
SBC klientmedel i SHB	578 081	363 933
	582 117	367 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	636 419	390 735
SUMMA TILLGÅNGAR	22 584 890	22 456 936

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 276 744	15 276 744
Kapitaltillskott		1 840 033	1 840 033
Fond för yttre underhåll	Not 6	75 932	105 363
		17 192 709	17 222 140
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 947 940	-2 136 538
Årets resultat		-883 221	-840 833
		-3 831 161	-2 977 371
SUMMA EGET KAPITAL		13 361 548	14 244 769
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	9 050 000	8 050 000
		9 050 000	8 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		15 277	34 559
Skatteskulder		65 250	34 240
Upplupna kostnader	Not 8	39 624	38 528
Förutbetalda avgifter och hyror		53 191	54 840
		173 342	162 167
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 584 890	22 456 936
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	9 050 000	8 000 000
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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,85%	0,81%
Våtrum	0,80%	0,81%
Kodlås	3,33%	3,33%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	653 894	653 776
Hyresintäkter	275 178	241 464
	929 072	895 240

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	68 689	48 051
Fastighetsskötsel beställning	4 103	6 970
Fastighetsskötsel gård beställ	333	0
Städning enligt beställning	700	0
Sotning	0	1 548
Gemensamma utrymmen	0	379
Gård	1 715	279
Förbrukningsmateriel	5 893	451
Brandskydd	4 263	0
	85 695	57 677

Reparationer

Lokaler	0	155 596
Lås	860	0
VVS	2 449	14 365
Ventilation	0	4 224
Balkonger/altaner	0	43 125
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 841
	3 309	228 151

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	237 500
Huskropp utvändigt	943 750	0
Fasad	0	395 250
Balkonger/altaner	0	8 600
	943 750	641 350
Taxebundna kostnader		
El	29 463	30 445
Värme	135 911	117 842
Vatten	50 198	38 804
Sophämtning/renhållning	28 814	30 091
Grovsopor	0	2 886
	244 385	220 069
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 421	11 856
Kabel-TV	16 774	16 293
	30 195	28 149
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 010	34 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	863	1 439
Tele och datakommunikation	0	154
Inkassering avgift/hyra	600	900
Hysesförluster	3 559	0
Föreningskostnader	1 067	2 483
Styrelseomkostnader	21 232	25 718
Förvaltningsarvode	30 078	29 727
Administration	28 735	15 100
Konsultarvode	5 700	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 970	3 970
	95 804	79 491
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	104 871	104 039
Förbättringar	12 858	12 858
	117 729	116 898
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 551 878	1 406 024

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 786 149	22 786 149
Utgående anskaffningsvärde	22 786 149	22 786 149
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-719 948	-603 051
Årets avskrivningar enligt plan	-117 729	-116 898
Utgående avskrivning enligt plan	-837 678	-719 948
Planenligt restvärde vid årets slut	21 948 471	22 066 201
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 877 553	8 877 553
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 684 000	11 710 000
Taxeringsvärde mark	10 839 000	8 657 000
	23 523 000	20 367 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	22 600 000	19 400 000
Lokaler	923 000	967 000
	23 523 000	20 367 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 864	5 212
Kabel-TV	4 285	4 192
	10 149	9 404

Not 5	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 276 744	0	0	15 276 744
Kapitaltillskott	1 840 033	0	0	1 840 033
Fond för yttre underhåll	75 932	70 569	-100 000	105 363
Summa bundet eget kapital	17 192 709	70 569	-100 000	17 222 140
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 947 940	-70 569	-740 833	-2 136 538
Årets resultat	-883 221	-883 221	840 833	-840 833
Summa ansamlad förlust	-3 831 161	-953 790	100 000	-2 977 371
Summa eget kapital	13 361 548	-883 221	0	14 244 769

Not 6	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	105 363	44 262
Reservering enligt stadgar	70 569	61 101
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0
Vid årets slut	75 932	105 363

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	2,490 %	2 450 000	2 450 000	2014-12-30
Stadshypotek	4,470 %	2 400 000	2 400 000	2014-06-30
Stadshypotek	2,030 %	2 400 000	2 400 000	2014-12-30
Stadshypotek	2,570 %	400 000	400 000	Rörlig ränta
Stadshypotek	2,690 %	400 000	400 000	Rörlig ränta
Stadshypotek	3,360 %	1 000 000	0	2018-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 050 000	8 050 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 050 000	8 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 050 000 kr.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastsköt entrepr	4 956	0
El	4 192	4 657
Värme	16 198	21 814
Vatten	7 777	3 500
Sophämtning	3 586	773
Ränta	2 915	3 424
Fastighetsskötsel	0	4 361
Grovsopor	0	0
	39 624	38 529

GÖTEBORG den 2/6 2014


Hannes Anders Johnson
Ledamot


Anders Gustaf Joacim Starander
Ledamot


Leif Robert Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2014


Kjell Kling
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Surbrunnen 8

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Surbrunnen 8, organisationsnummer 769611-6727 för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

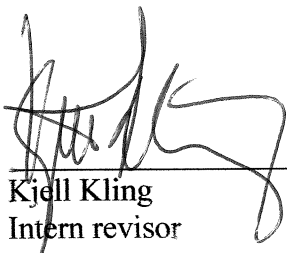
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra 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 samt att utvärdera 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningensstadgar. 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.

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

Göteborg den 2/6 2014



Kjell Kling
Intern revisor