

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF VASASTADEN 6:2
för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.
Org. nr. 769609-1292

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasastaden 6:2 får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningen allmänt

Föreningen registrerades 2002-12-16.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2002-12-16.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens administration

Föreningsstämma och Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-22 och efter styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

funktionär	valperiod	
Lena Almqvist, omvald ledamot	1 år	
Olivia Palm, omvald ledamot	1 år	
Peter Sandberg, omvald ledamot	1 år	avgick i förtid i oktober på egen begäran
Thomas Jonsson, ny ledamot	1 år	
Nina Pontes, ny ledamot	1 år	
Amanda Wennström Jansson, ny ledamot	1 år	
Josephine Ernback, omvald suppleant	1 år	
Tobias Nilsson, omvald suppleant	1 år	

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Nordic Försäkring & Riskhantering AB.

Valberedning

Sofia Ericsson, ny	1 år
Peter Larsson, ny	1 år

Revisor:

Anna Lundgren, omvald	1 år
-----------------------	------

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 7 maj 2007 fastigheten Vasastaden 6:2 i Göteborg. med adress Storgatan 21 A-B. Byggnadsår är 1892.

Fastigheten omfattar 19 bostadslägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätter. Totala boytan utgör 1.422 kvm. Vinds- och källarutrymmen med bl.a. tvättstuga, cykelrum och snickarbänk finns. Ett separat källsorteringshus samt innegård administreras av samfällighetsföreningen Masurbjörken.

Lägenhetsfördelning	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.
Antal	7	1	11

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordic Försäkring & Riskhantering AB.

Sedan föregående årsstämma har 2 överlåtelser ägt rum i föreningen, motsvarande 11% av bostadsrätterna..

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF VASASTADEN 6:2
för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.
Org. nr. 769609-1292

Verksamhet under räkenskapsåret:

Några av de viktigaste händelserna:

- översyn och reparation av takfläktar
- renovering efter vattenskada
- ljudmätningar på innegården

Projektering/planering av

- fortsatt projektering av balkongbygge
- fortsatt projektering av fasadrenovering
- fortsatt upprustning av gården genom samfälligheten

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning

Sefera Management AB har sedan juli 2008 varit föreningens ekonomiska förvaltare

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avgifter och hyror		
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm.	668	655
Nyckeltal (SEK)		
Fastighetens bokförda värde kr/kvm bostadsyta	19 094	19 126
Lån/kvm bostadsyta	5 274	5 274
Belåningsgrad (fastighetslån/bokfört fastighetsvärde)	28%	28%
Kassalikviditet (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)	171%	171%
Dispositionsförslag.		
Årets resultat	5 780	67 334
ansamlad förlust	-1 249 992	-1 037 326
Till föreningsstämmans förfogande (förlust)	<u>-1 244 212</u>	<u>-969 992</u>
Styrelsen föreslår att:		
- till underhållsfond omföres	280 000	280 000
- av underhållsfond tas i anspråk	0	-110 375
- att i ny räkning balanseras	-1 524 212	-1 139 617
Summa disponerat	<u>-1 244 212</u>	<u>-969 992</u>

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

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF VASASTADEN 6:2
 för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.
 Org. nr. 769609-1292

RESULTATRÄKNING (SEK)	Not	2013	2012
INTÄKTER			
Arsavgifter		950 400	931 716
Övriga intäkter		5 306	4 310
Totalt rörelseintäkter		955 706	936 026
KOSTNADER			
Kostnader fastighetsförvaltning			
Drifts- och förbrukningskostnader	1	-359 864	-339 008
Underhållskostnader	2	-134 515	-17 703
Fastighetsavgift		-26 400	-26 673
Föreningsgemensamma kostnader	3	-109 755	-127 019
Avskrivningar	4	-72 583	-77 083
		-703 117	-587 486
Resultat fastighetsförvaltning		252 589	348 540
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande intäkter		0	2 383
Räntekostnader och liknande kostnader		-246 809	-283 589
		-246 809	-281 206
Årets resultat		5 780	67 334
BALANSRÄKNING (SEK)	Not	13-12-31	12-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar:</u>	4		
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader och mark		27 151 017	27 197 860
Underhållsfond		1 178 400	1 182 000
Maskiner och inventarier		22 628	44 768
Summa anläggningstillgångar		28 352 045	28 424 628
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Fordringar			
Övriga fordringar		5 784	8 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	97 617	13 525
Kassa och bank		592 741	482 522
Summa omsättningstillgångar		696 142	504 830
SUMMA TILLGÅNGAR		29 048 187	28 929 458

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF VASASTADEN 6:2
 för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.
 Org. nr. 769609-1292

EGET OCH FRÄMMANDE KAPITAL	13-12-31	12-12-31
<u>Eget kapital</u>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	21 132 074	21 132 074
Tillskott medlemmar	3 800	3 800
Underhållsfond	1 248 235	968 235
Omföring underhållsfond	280 000	280 000
Summa bundet eget kapital	22 664 109	22 384 109
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	-1 249 992	-1 037 326
Omföring underhållsfond	-280 000	-280 000
Årets resultat	5 780	67 334
Summa fritt eget kapital	-1 524 212	-1 249 992
Summa eget kapital	21 139 897	21 134 117
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	6 7 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder	7 500 000	7 500 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	129 788	44 676
Skatteskulder	52 383	50 673
Övriga skulder	553	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 225 566	199 992
Summa kortfristiga skulder	408 290	295 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 139 897	21 134 117
 STALLDA SAKERHETER OCH ANSVARSFORBINDELSER		
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	9 166 000	9 166 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		
	inga	inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Under året har inga avskrivningar gjorts. Föreningen arbetar med att ta fram en avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfonden. Förslaget till 2013 års avsättning till underhållsfond baserar sig på den reviderade underhållsplanen, omfattande 30 år framåt, som SBC gjort på föreningens uppdrag.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER.	2013	2012
<u>Not 1. Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	30 419	34 486
Fjärrvärme	151 357	148 389
Vatten och avlopp	52 470	48 156
Fastighetsskötsel	59 398	41 757
Gemensamhetsanläggning	66 220	66 220
Summa	359 864	339 008
Not 2. Underhållskostnader		
Reparationer	134 515	17 703
Summa	134 515	17 703
Not 3. Föreningsgemensamma kostnader.		
Löner inkl sociala avgifter för utört arbete	9 560	-740
Försäkringar	19 037	18 015
Ekonomisk förvaltning	42 535	45 500
Externa tjänster	2 488	35 080
Kabel-TV	22 922	22 260
Administrativa kostnader	13 213	6 905
Summa	109 755	127 019

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF VASASTADEN 6:2
för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.
Org. nr. 769609-1292

Not 4. Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnader och underhållsfond: Avskrivs under fastighetens beräknade livstid enligt särskild plan
 Inventarier avskrivs på 5 år (20% per år).

	2013	2012
<u>Fastigheter:</u>		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	15 614 337	15 614 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 614 337	15 614 337
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-234 215	-187 372
Årets avskrivningar	-46 843	-46 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 058	-234 215
Mark		
Ingående/utgående anskaffningsvärden	11 817 738	11 817 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 817 738	11 817 738
Utgående redovisat restvärde fastigheter:	27 151 017	27 197 860
Taxeringsvärde:		
Taxeringsvärde byggnader	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
Totalt taxeringsvärde	24 800 000	24 800 000
<u>Underhållsfond</u>		
Ingående anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 000	-14 400
Årets avskrivningar	-3 600	-3 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 600	-18 000
Utgående redovisat restvärde underhållsfond	1 178 400	1 182 000
<u>Maskiner och andra inventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärden	133 205	133 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 205	133 205
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-88 437	-61 797
Årets avskrivningar	-22 140	-26 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 577	-88 437
Utgående redovisat restvärde maskiner och inventarier:	22 628	44 768

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF VASASTADEN 6:2
för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.
Org. nr. 769609-1292

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Fastighetsförsäkring	8 034	7 795
Fordran försäkring avseende vattenskada	109 025	
Upplupna kostnader vattenskada	-52 925	
Förutbetald fasad/balkongkostnad	27 627	
ComHem	5 856	5 730
Summa	97 617	13 525

Not 6. Fastighetslån

Låneinstitut /lånenr.	Löptid	Räntesats		Förfallodag	Belopp	Beräknad årsränta
		090520	per			
Swedbank 2754692586	10-årslån	4,59%		17-02-24	2 500 000	114 750
Swedbank 2754692636	4-årslån	3,36%		15-12-18	2 500 000	84 000
Swedbank 2754692644	3-månaderslån	1,77%		14-05-15	2 500 000	44 300
Summa					7 500 000	243 050

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Medlemmar	Förskott årssavgift	61 357	81 341
Arvoden/soc avgifter	Arvoden/soc avgifter	9 560	0
Swedbank	Räntekostnader/avgifter	37 222	42 465
GBG Kretslopp	Vatten och avlopp	13 232	11 712
GBG Energi	El/fjärrvärmekostnader	22 672	29 096
TJG Service	Fastighetsskötsel	10 988	7 378
Sefera Management AB	Ekonomiförvaltning (20 mån)	70 535	28 000
Summa		225 566	199 992

Göteborg den 27 maj 2014

.....
 Olivia Palm
 Styrelseledamot

.....
 Lena Almqvist
 Styrelseledamot

.....
 Thomas Jonsson
 Styrelseledamot

.....
 Amanda Wennström Jansson
 Styrelseledamot

.....
 Nina Pontes
 Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 27 maj 2014

.....
 Anna Lundgren