

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjömanshuset i Marstrand

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 2004-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-31 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marstrand 45:1	2005	Kungälv

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

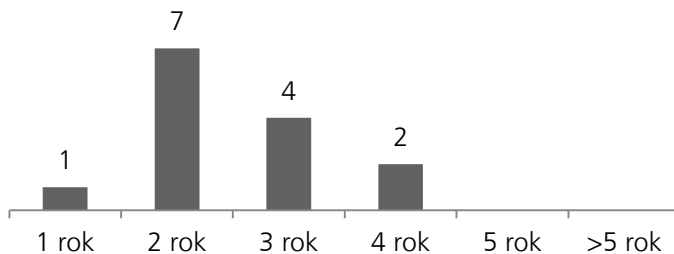
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 159 m², varav 970 m² utgör lägenhetsyta och 189 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kaffe o smörgåsar	102 m ²	2015-12-31
Butik	88 m ²	2013-12-31

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2013	29A
Yttre målning	2013	Mot Drottninggatan, lekplats o gränd
Trapphusrenovering	2013	27 D
Balkongbygge	2013	29B
Sanering/ombyggnad efter brand	2013 - 2014	
Nya fönster	2012	Fyra st Hus A plus balkongdörr Hus C
Nytt tegeltak	2012	Soprumsbyggnad
Sotning av ventilationskanaler	2012	Hus A och B
Fläktar Hus A o B	2011	Nya takfläktar
Nya fönster	2011	Nio st Hus A plus "Gårdshus"
Trossbotten	2011	Ny trossbotten i Hus A - Kafé-delen
Tegeltak Hus A	2010	Ombyggnad takkupor
Kulvert värme	2010	Ny värmekulvert över gården
Målning Fasad Ost/Syd	2008	
Bergvärme	2008	Installation av bergvärme
OVK	2008	Renovering och delvis ombyggnad fläktsystem
Badrum	2006 - 2007	Samtliga
Planerat underhåll	År	Kommentar
Måling fasad mot gård	2014	Hamngat 29

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredband i Marstrand/Kungälv Energi
Elleverantör	Göteborg Energi Din El AB 2013-04-01-2018-09-30
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Medlemslägenheter: 13 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Roger Strömberg	Ordförande
Christer Drott	Vice ordförande
Annette Castana	Sekreterare
Lars Gerholt	Kassör

Lilian Östlund	Suppleant
Lennart Lundberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roger Strömberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tore Svensson	Ordinarie Extern	KPMG
Monica Cederkvist	Suppleant Intern	

Valberedning

Ingela Gerholt	
Josefine Gretas	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2013-10-26. Med anledning av branden i Kafé Matilda.

Extra föreningsstämma hölls 2013-08-18. Med anledning av branden i Kafé Matilda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fasaden har målats mot Drottninggatan; lekplatsen och i gränderna.

Fönster bytta 29A. Trapphus renoverat 27D.

Brand inträffade 130720 i Kafé Matilda. Kafélokalen totalförstördes och 2 lägenheter blev svårt skadade medan ytterligare 2 fick rökskador. Polisutredningen avslöjade att branden börjat i ett elskåp i kafélokalen. Det förelåg ingen misstanke om brott. Styrelsen har arbetat intensivt mot försäkringsbolagen. Styrelsen har anlitat en expertkonsult från SBC för kontroll av utförda arbeten samt förhandlingshjälp gentemot försäkringsbolag. Branden kommer att kosta föreningen stora summor p.g.a. åldersavdrag samt att icke-brandrelaterade brister uppdagats under renoveringsarbetet. För att skapa intäkter och slippa en större avgiftshöjning föreslog styrelsen att den totalförstörda kafé lokalen inte skulle återuppbyggas utan försäljas för bostadsändamål. Detta förslag godtogs av föreningens medlemmar vid extra föreningsstämma 131026. Styrelsen har samrått med SBC jurister och kommit fram till att kafélokalen är att anse som totalförstörd och att således hyresavtalet har upphört att gälla.

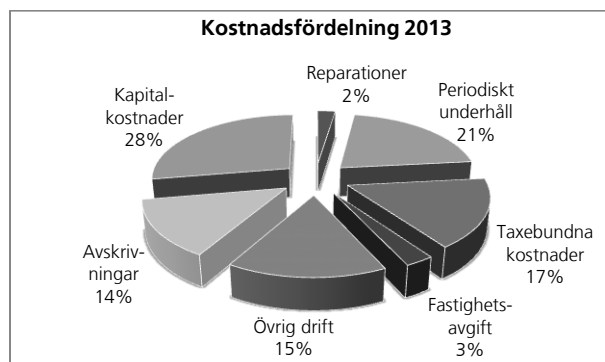
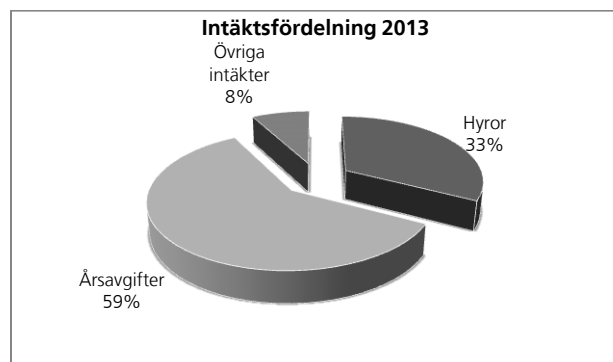
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renoveringen efter branden vad gäller bostadslägenheterna beräknas slutförda och besiktigade före 140401.

Styrelsen har arbetat intensivt med offerter för försäljning av kafé lokalen. Marstrandsskorpan som äger kafé Matilda har lämnat in stämningensökan till Tingsrätten och hävdar att deras hyresavtal fortsatt gäller. Styrelsen planerar bjuda in representanter för Marstrandsskorpan till ett dialogmöte ihop med resp. parts juridiska ombud. Med tanke på stämningen och att mer exakta ekonomiska kalkyler kommit fram avser styrelsen att utlysa en extra föreningsstämma för att få ett slutgiltigt avgörande om huruvida styrelsen har mandat att slutföra försäljning av den förra kafélokalen eller om föreningen väljer att återuppbygga en kafé lokal.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 970 m² bostäder och 189 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	584	584	584	584
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 643	1 608	1 575	1 563
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 073	9 073	9 076	8 591
Elkostnad/m ² totalyta	106	117	113	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	255	292	268	154

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	-113 525
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	165 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 978
summa balanserat resultat	8 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **8 605**

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	877 093	872 191
Övriga rörelseintäkter		75 069	160
		952 162	872 351
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-4 765	-4 716
Reparationer		-25 257	-23 692
Periodiskt underhåll		-223 425	0
Taxebundna kostnader		-179 826	-187 350
Övriga driftskostnader		-33 339	-16 006
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-29 720	-31 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-125 980	-53 557
Avskrivningar		-148 050	-143 930
		-770 361	-460 551
RÖRELSERESULTAT		181 801	411 800
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		516	593
Räntekostnader		-295 842	-338 922
		-295 326	-338 329
ÅRETS RESULTAT		-113 525	73 470

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 21 782 649	21 721 393
Pågående byggnation	Not 4 312 484	207 258
Maskiner och inventarier	Not 5 2 048	4 096
	22 097 181	21 932 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 097 181	21 932 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	31 403	0
Förutbetalda kostnader	Not 6 19 285	17 378
	50 688	17 378
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	4 082	12 292
SBC klientmedel i SHB	53 099	369 690
	57 181	381 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	107 869	399 360
SUMMA TILLGÅNGAR	22 205 050	22 332 106

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 208 553	12 208 553
Upplåtelseavgifter		698 224	698 224
Fond för yttre underhåll	Not 8	321 772	278 794
		13 228 549	13 185 571
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		122 130	91 638
Årets resultat		-113 525	73 470
		8 605	165 108
SUMMA EGET KAPITAL		13 237 154	13 350 679
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	8 801 250	8 801 250
		8 801 250	8 801 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		38 290	17 378
Skatteskulder		61 020	31 300
Upplupna kostnader	Not 10	20 152	40 797
Förutbetalda avgifter och hyror		47 184	90 702
		166 646	180 177
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 205 050	22 332 106
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	9 250 000	9 250 000
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 årsboks slutet 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	0,35%	0,35%
Fastighetsförbättringar	0,35%	0,35%
Värmeanläggning	1,25%, 25 år	1,25 %, 25 år
Värme/kylanläggning	4,0%	4,0%
Ventilation	5,0%	5,0%
Bredband	20,0%	20,0%
Tak	25 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år
Fönster	6,6%	0
Soprum	4,0%	0

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	566 624	566 625
Hysesintäkter	310 469	305 566
	877 093	872 191

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Gård	0	1 091
Förbrukningsmateriel	285	462
Brandskydd	4 480	2 800
Fordon	0	363
	4 765	4 716

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	2 275
Tvättstuga	0	1 127
Vind	0	6 494
VVS	0	4 796
Värmeanläggning/undercentral	6 777	0
Ventilation	6 344	9 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 511	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 625	0
	25 257	23 692
Periodiskt underhåll		
Fasad	223 425	0
	223 425	0
Taxebundna kostnader		
El	122 984	135 280
Vatten	37 122	32 851
Sophämtning/renhållning	19 720	19 219
	179 826	187 350
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 378	15 506
Självrisk	8 900	0
Kabel-TV	6 561	0
Bredband	500	500
	33 339	16 006
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 720	31 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	184	0
Hysesförluster	67 364	5
Revisionsarvode extern revisor	5 200	5 425
Föreningskostnader	6 310	3 779
Styrelseomkostnader	83	0
Förvaltningsarvode	29 068	28 488
Förvaltningsarvoden övriga	0	8 750
Administration	3 921	2 648
Korttidsinventarier	0	662
Konsultarvode	10 050	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 800	3 800
	125 980	53 557
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	48 400	48 400
Förbättringar	97 602	93 482
Maskiner	2 048	2 048
	148 050	143 930
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	770 361	460 551

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 527 925	22 527 925
Nyanskaffningar, ombildningsfonden	207 258	0
Utgående anskaffningsvärde	22 735 183	22 527 925
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-806 532	-664 650
Årets avskrivningar enligt plan	-146 002	-141 882
Utgående avskrivning enligt plan	-952 534	-806 532
Planenligt restvärde vid årets slut	21 782 649	21 721 393
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 895 843	4 895 843
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 308 000	8 849 000
Taxeringsvärde mark	5 018 000	4 533 000
	14 326 000	13 382 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	13 048 000	12 163 000
Lokaler	1 278 000	1 219 000
	14 326 000	13 382 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	312 484	207 258
	312 484	207 258
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 240	10 240
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 240	10 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 144	-4 096
Årets avskrivningar enligt plan	-2 048	-2 048
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 192	-6 144
Redovisat restvärde vid årets slut	2 048	4 096
Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 285	17 378
	19 285	17 378

**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	12 208 553	0	0	12 208 553
Upplåtelseavgifter	698 224	0	0	698 224
Fond för yttre underhåll	321 772	42 978	0	278 794
Summa bundet eget kapital	13 228 549	42 978	0	13 185 571
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	122 130	-42 978	73 470	91 638
Årets resultat	-113 525	-113 526	-73 470	73 470
Summa fritt eget kapital	8 605	-156 504	0	165 108
Summa eget kapital	13 237 154	-113 526	0	13 350 679

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	278 794	238 648
Reservering enligt stadgar	42 978	40 146
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	321 772	278 794

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SEB BoLån	3,330 %	2 193 750	2 193 750	2015-06-28
SEB BoLån	2,720 %	2 250 000	2 250 000	2016-12-28
SEB BoLån	3,330 %	1 980 000	1 980 000	2015-06-28
SEB BoLån	4,370 %	1 887 500	1 887 500	2014-03-28
SEB BoLån	2,400 %	490 000	490 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		8 801 250	8 801 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 801 250	8 801 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 801 250 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	10 798	26 690
Vatten	0	4 956
Extern revisor	5 500	5 300
Ränta	3 854	3 851
	20 152	40 797

MARSTRAND den / 2014

Roger Strömberg
Ordförande

Christer Drott
Vice ordförande

Annette Castana
Sekreterare

Lars Gerholt
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Tore Svensson
Auktoriserad revisor
KPMG