

Brf Bra Boende i Mölndal

Org nr. 769613-4233

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2013-01-01—2013-12-31

Sid 1-3

Sid 4

Sid 5-6

Sid 7-11

Sid 11

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar / Noter

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2005-11-15 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2013-07-03.

Föreningens nya ekonomiska plan registrerades 2013-04-17.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Michael Barkebo	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Lennart Bäckman	<i>styrelseledamot, viceordförande</i>
Laila Ljunggren Bengtsson	<i>styrelseledamot, kassör</i>
Annette Bennour	<i>styrelseledamot, sekreterare</i>
Rebecka Liljemark	<i>styrelseledamot, kommunikation, IT</i>
Anders Leidemark	<i>styrelseledamot, driftsansvarig</i>
Barbro Andersson	<i>styrelseledamot, kommunikation</i>
Jarl Bengtsson	<i>styrelsesuppleant, allt-i-allo</i>
Mehrзад Attarpour	<i>styrelsesuppleant, allt-i-allo</i>

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda möten, ordinarie årsstämma samt en extra föreningsstämma i april.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Valberedning


Conny Corneliusson	<i>sammankallande</i>
Robert Björkenfors	

Revisorer

Kjell Eriksson	Revisorsringen Sverige AB
----------------	---------------------------

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Kellgren 2 med adress Djäknegatan 1-3 och Hagåkersgatan 7-9.

Den totala boytan utgör 6 470 m² och lokalytan utgör 432 m². 

Org.nr 769613-4233

Beskrivning av föreningen

Brf Bra Boende i Mölndal bildades i juli 2006 och består av 94 lägenheter fördelade på 89 medlemslägenheter och 5 hyreslägenheter. Dessa är fördelade på 3 huskroppar, två på Djäknegatan och en på Hagåkersgatan. Föreningen har även en lokal som hyrs ut delvis vid årets utgång.

Det finns 55 p-platser och 27 garage som tillhör föreningen. Därtill finns två tvättstugor, en belägen på Djäknegatan 1C och en på Hagåkersgatan 7C. Varje lägenhet har ett vindsförråd samt ett källarförråd till förfogande.

Under året har 16 överlåtelser samt fyra upplåtelser ägt rum inom föreningen.

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok
antal	15	27	27	16	9

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

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
hobbylokal	22	2015-09-30
fritidshem	110	2015-12-31
frisörsalong	58	2014-09-30
hobbylokal	29	2014-09-30
lager	20	2014-09-30
styrelserum	20	-
lager	173	2015-02-28

Verksamhet under året som gått

Extrastämman hölls 28 april gällande förslag till ändring av stadgar.

Årsstämma hölls 30 maj. På stämman närvarande 27 röstberättigade samt en fullmakt.

Stämman antog enhälligt förslaget angående stadgeändring.

Garageavgift höjd till 450 kr/mån från 1 april på grund av underhåll av garageportar.

Under året har en torktumlare, två tvättmaskiner, nytt aggregat till ett torkrum samt fläktar till samtliga torkrum inköpts.

Renovering av stora skorstenen klar i januari, kostnad 270 Kkr.

Reliningen av avloppsstammar under bottenplattan, hus A och hus C, klart i februari till en kostnad om 1,7 miljoner kr.

Ny ekonomisk plan registrerad och godkänd av Bolagsverket i maj. 

Org.nr 769613-4233

Lokalen på Hagåkersgatan 7 såldes till Svenska Bogruppern AB med intentionsavtal augusti 2012. Efter godkännande från Mölndals Stad, startade ombyggnationen till fyra nya lägenheter med uteplatser i april 2013. Föreningen anlätade Prokurator - David Bäckström som besiktningsman. Lägenheterna blev klara och slutbesiktigade april 2014.

Ny dränering runt hus A på Hagåkersgatan, påbörjades i oktober. Även här anlätades Prokurator - David Bäckström som besiktningsman. Arbetet stod klart och slutbesiktades april 2014. Kostnaden uppgick till 1,4 miljoner kr.

Avtal med Com Hem uppsagd för omförhandling.

Under året har vi bundit 1,5 miljoner på fasträntekonto i 3 månaders perioder för bättre ränta.

Verksamhet under det kommande året

Balkongrenovering, planerad start september.

Avsluta offert förfrågan fönster.

Ekonomi

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under 2013.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 629 kr/m².

Beskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2013 utgör avgiften 1.210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.


Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastigh. bokf. värde/m ² bost.yta kr	14 988	15 364	15 220	15 183
Lån per kvm bostadsyta kr	6 886	7 205	7 205	7 205
Genomsnittlig skuldränta %	2,98	3,50	3,70	3,48
Fastighetens belåningsgrad %	46	47	47	47
El per kvm bostadsyta kr	16	17	15	17
Värme per kvm bostadsyta kr	134	130	126	144
Vatten per kvm bostadsyta kr	27	29	26	27

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning samt registerhållning av lägenhetsregister, medlemsförteckning samt pantregister har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB. 

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	878 744 kr
Årets resultat	443 852 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>1 322 596 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	209 800 kr
Balanseras i ny räkning	1 112 796 kr

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

	2013-01-01	2012-01-01
RESULTATRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter bostäder	3 626 028	3 534 796
Hysesintäkter lokaler	251 376	290 263
Hysesintäkter bostäder	319 106	325 752
Hyror p-platser/garage	250 506	233 900
Övriga intäkter	27 189	38 374
	<u>4 474 205</u>	<u>4 423 085</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -252 186	-94 704
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i> -1 495 055	-1 596 490
Fastighetsskatt/-avgift	-143 620	-169 030
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3,4</i> -541 094	-529 853
Avskrivning byggnader	-260 806	-144 169
Avskrivning maskiner och inventarier	-29 889	-14 995
	<u>-2 722 650</u>	<u>-2 549 241</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>1 751 555</u>	<u>1 873 844</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	27 245	48 746
Räntekostnader	-1 331 194	-1 559 578
Övriga finansiella kostnader	-3 754	-5 548
	<u>-1 307 703</u>	<u>-1 516 380</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>443 852</u>	<u>357 464</u>

14

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader och mark	91 080 680	91 080 680
Standardhöjande åtgärder	5 620 572	2 965 460
Pågående strandhöjande åtgärder	270 017	947 905
Maskiner och inventarier	149 032	29 990
Summa materiella anläggningstillgångar	97 120 301	95 024 035
Summa anläggningstillgångar	97 120 301	95 024 035
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar	4 087	1 320
Övriga fordringar	776	4 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i> 134 678	168 067
Summa kortfristiga fordringar	139 541	173 667
Kassa och bank		
Kassa	1 008	0
Bankkonton	3 040 780	3 790 000
Summa kassa och bank	3 041 788	3 790 000
Summa omsättningstillgångar	3 181 329	3 963 667
SUMMA TILLGÅNGAR	100 301 630	98 987 702

16

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet Eget kapital***Not 7*

Medlemsinsatser	50 776 351	49 576 351
Upplåtelseavgifter	1 024 279	1 024 279
Fond stambyte/badrum	82 353	82 353
Underhållsfond	987 994	791 994
Summa bundet eget kapital	52 870 977	51 474 977

Fritt Eget kapital*Not 7*

Balanserat resultat	878 744	717 280
Årets resultat	443 852	357 464
Summa fritt eget kapital	1 322 596	1 074 744

Summa eget kapital**54 193 573****52 549 721****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

*Not 8***Summa långfristiga skulder**

44 550 000

44 550 000

44 550 000**44 550 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

179 157

637 035

Skatteskulder

312 650

332 390

Övriga kortfristiga skulder

1 445

12 638

Upplupna kostnader och

företbetalda intäkter

Not 9

1 064 805

905 918

Summa kortfristiga skulder**1 558 057****1 887 981****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****100 301 630****98 987 702****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

44 550 000

44 550 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

10

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta regelverk gäller från 2014 och kan komma att påverka kommande års resultat och redovisning av avskrivningar, investeringar samt underhåll.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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.

Föreningen arbetar med att ta fram en avskrivningsplan för fastigheten.

Standardhöjande åtgärder avskrivs enligt plan på 25 år (4%).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värde nedgång hanteras genom nedskrivning.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker enligt plan med 10-20%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter föreslås enligt stadgar.

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfond.

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

Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	180 585	94 704
Periodiskt underhåll	71 601	-
	<u>252 186</u>	<u>94 704</u>

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	105 059	108 430
Fjärrvärme	866 327	838 623
Vatten och avlopp	174 832	188 978
Fastighetsskötsel/ -städning	224 472	345 248
Sophämtning & återvinning	89 384	87 024
Väghållning/Snöröjning	34 981	28 187
	<u>1 495 055</u>	<u>1 596 490</u>
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter *) not 4	163 180	157 575
Försäkringar	74 036	64 837
Jourkostnader	5 100	-
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	134 131	107 320
Konsultarvoden	48 621	87 450
Kabel-TV/bredband	95 213	92 460
Administrativa kostnader	8 313	7 711
	<u>541 094</u>	<u>529 853</u>
<u>*) Not 4 Löner, arvoden och andra ersättningar</u>		
Arvoden till styrelsen	124 170	128 400
Arbetsgivaravgifter	39 010	29 175
	<u>163 180</u>	<u>157 575</u>
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	91 080 680	91 080 680
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	<u>91 080 680</u>	<u>91 080 680</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-	-
Akkumulerade avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	<u>91 080 680</u>	<u>91 080 680</u>
Varav markvärde	28 653 069	28 653 069
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	44 226 000	42 518 000
Mark	25 700 000	22 700 000
	<u>69 926 000</u>	<u>65 218 000</u>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Standardhöjande åtgärder		
Ingående anskaffningsvärde	3 604 205	3 518 917
Årets anskaffningsvärde	2 915 918	85 288
Summa anskaffningsvärde	<u>6 520 123</u>	<u>3 604 205</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-638 745	-494 576
Årets avskrivning	-260 806	-144 169
Ackumulerade avskrivningar	<u>-899 551</u>	<u>-638 745</u>
Bokfört värde	<u>5 620 572</u>	<u>2 965 460</u>
Pågående standardhöjande åtgärder		
Ingående anskaffningsvärde	947 905	-
Årets anskaffningsvärde	270 017	947 905
Summa anskaffningsvärde	<u>1 217 922</u>	<u>947 905</u>
Omfört mot standardhöjande åtgärd	<u>-947 905</u>	<u>-</u>
Ackumulerade avskrivningar	<u>-947 905</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	<u>270 017</u>	<u>947 905</u>
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	92 487	92 487
Årets anskaffningsvärde	148 931	-
Summa anskaffningsvärde	<u>241 418</u>	<u>92 487</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 497	-47 502
Årets avskrivning	-29 889	-14 995
Ackumulerade avskrivningar	<u>-92 386</u>	<u>-62 497</u>
Bokfört värde	<u>149 032</u>	<u>29 990</u>
<u>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Com Hem AB	24 322	23 800
Trygg-Hansa	38 795	35 242
Övriga interimfordringar	9 261	-
Upplupen ränta CAP/Swedbank	62 300	109 025
	<u>134 678</u>	<u>168 067</u>

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	50 600 630	874 347	717 280	357 464
Resultatdisposition 2012		196 000	161 464	-357 464
Inbetalda insatser	1 200 000			
Årets resultat				443 852
Belopp vid årets slut	<u>51 800 630</u>	<u>1 070 347</u>	<u>878 744</u>	<u>443 852</u>

ME