

Årsredovisning för

Brf Solrosgatan 23

769611-1579

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1,2
Resultaträkning	3,4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7,8,9
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solrosgatan 23 får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2013.

Allmänt om verksamheten

Verksamhetsområde

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kålltorp 40:3 i Göteborgs kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta om 947 m² och innehåller 12 lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordic Försäkring AB.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13.340.000:-, varav markvärde 4.540.000:-.

Resultat och ställning

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, kr	595 782	596 690	576 342	570 684
Bruttoresultat, kr	-28 786	217 753	185 819	245 392
Resultat efter finansiella poster, kr	-194 807	55 346	23 343	77 892
Balansomslutning, kr	17 842 885	18 060 072	17 978 353	18 038 558
Soliditet, %	71%	71%	71%	72%

Händelser under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten. Jesper Holmlind har avgått ur styrelsen då han flyttat.

Kenneth Wilson har ersatt honom.

Delar av fasaden har bytts ut. Kostnaden har ökat värdet på byggaden. Fasaden har målats om.

Taket i källaren och golvet i cykelrummet har reparerats. Portar och lekstuga har målats av medlemmar.

Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Sopsortering har införts efter reaktivering av samfälligheten.

Årsavgiften har höjts med 4%.

Planerat underhåll

Trapp- och källarrenovering samt byte av armaturer.

Historiskt underhåll

Radonmätning 2011

OVK 2010

Energibesiktning 2009

Totalrenovering 1989/90

Framtida utveckling.

Föreningen beräknas klara sina framtida kostnader.

Framtida underhåll.

2015 Lagning av asfalt och sådd gräsmatta.

2016 OVK och översyn av fönster och dörrar.

2017 Byte av termostatventiler.

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 24 juni valdes nedanstående styrelseledarmöter och revisor.

Ordinarie ledarmöter

Julia Johansson
Jesper Holmlind
Erik Werner

ordförande
kassör
sekreterare

Styrelsesuppleant

Kenny Wilson

Revisor

Ordinarie revisor

Johan Rindeborg

Förslag till vinstbehandling

Att disponera av årsstämman

Från föregående år balanserad vinst	202 852
Årets förlust	-194 807
	8 045

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att till föreningens reparationsfond avsättes	30 538
att ur föreningens reparationsfond disponeras	246 282
att i ny räkning överföres	223 789

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	246 282
Uttag ur Fond för yttre underhåll	-246 282
Överföring till Fond för yttre underhåll	30 538
Utgående behållning	30 538

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder,		571 740	575 362
Garage och p-platser		21 600	20 400
Överlåtelseavgifter		2 442	928
		595 782	596 690
Fastighetskostnader			
<u>Underhållskostnader</u>			
Fönster		-	-9 250
Tak		-	-2 550
Mark		-	-1 063
Fasader		-249 409	-
Övrigt löpande underhåll		-20 229	-
		-269 638	-12 863
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Fjärrvärme		-92 636	-90 321
Vatten		-30 485	-30 410
Elektricitet		-20 771	-18 252
Sophantering		-21 549	-20 324
Gaturenhållning		-7 004	-6 822
Fastighetsskötsel		-25 392	-46 099
Medlemsaktiviteter		-1 816	-
Samfällighetsavgifter		-5 564	-5 531
Övriga driftskostnader		-5 818	-3 588
		-211 035	-221 347
<u>Övriga kostnader</u>			
Administrativa kostnader		-5 263	-5 908
Försäkringspremier		-19 701	-19 126
Fastighetskatt		-15 730	-16 380
Kabel TV		-12 602	-12 544
Revisionsarvode		-4 125	-4 025
Redovisningskostnad		-12 372	-12 324
		-69 793	-70 307
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnad	3,4	-64 969	-63 887
Avskrivning inventarier	3,5	-9 133	-10 533
		-28 786	217 753
Rörelseresultat		-28 786	217 753
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Räntekostnader	7	-166 021	-162 407
		-194 807	55 346
Årets resultat		-194 807	55 346
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-30 538	-29 649
Uttag ur underhållsfond		246 282	25 438
		20 937	51 135
Resultat efter fondförändring		20 937	51 135

✓

Balansräkning

Tillgångar	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3,4	17 212 997	17 223 856
Inventarier	3,5	26 584	35 717
Omsättningstillgångar		17 239 581	17 259 573
<u>Fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 520	16 369
Kassa och bank		589 784	784 130
Summa tillgångar		17 842 885	18 060 072
Eget kapital och skulder			
		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter	6	12 463 576	12 463 576
Yttre reparationsfond		246 282	246 282
		12 709 858	12 709 858
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	6	202 852	147 506
Årets resultat		-194 807	55 346
		8 045	202 852
Skulder			
Inteckningslån	7	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		20 778	24 119
Förutbetalda avgifter och hyror		38 107	47 158
Upplupna räntekostnader		28 291	27 042
Upplupna driftskostnader		37 806	49 043
		5 124 982	5 147 362
Summa eget kapital och skulder		17 842 885	18 060 072
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		6 923 000	6 923 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Inbetalningar från kunder	586 731	613 830
Utbetalningar till leverantörer	-562 195	-291 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	24 536	322 026
Erlagd ränta	-164 772	-162 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-140 236	159 620
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-54 110	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 110	-
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-194 346	159 620
Likvida medel vid årets början	784 130	624 510
Likvida medel vid årets slut	589 784	784 130

t

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Bokslutskommentarer

Noter

Not 1 Värderingsprinciper

Fordringar har tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Not 2 Anställda och löner

Föreningen har ej haft anställd personal. Arvoden till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningstillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden.

Följande principer har tillämpats:

Byggnad	Byggnadsdelarna skrivs av på mellan 15 och 50 år
Inventarier	6%, 10% och 20% på anskaffningsvärdet



Not 4 Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång	14 783 737	14 783 737
Anskaffat under året	54 110	-
Anskaffningsvärde vid årets utgång	14 837 847	14 783 737
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-248 057	-184 170
Årets avskrivning	-64 969	-63 887
Akkumulerad avskrivning vid årets utgång	-313 026	-248 057
Bokfört värde byggnad	14 524 821	14 535 680
Markvärde	2 688 176	2 688 176
Bokfört värde byggnad och mark	17 212 997	17 223 856
Taxeringsvärde byggnader:	8 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark:	4 540 000	3 508 000
Summa taxeringsvärde	13 340 000	11 308 000

Not 5 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 602	76 602
-Nyanskaffningar		
	76 602	76 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 885	-30 352
-Årets avskrivning	-9 133	-10 533
	-50 018	-40 885
Bokfört värde inventarier	26 584	35 717

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Reparations- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 463 576	246 282	147 506	55 346
Överföring enligt stämmobeslut		-	55 346	-55 346
Årets resultat		-		-194 807
Summa	12 463 576	246 282	202 852	-194 807



Not 7 Inteckningslån

	Villkorsändring	Ränta	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB	2017-06-30	3,21%	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	<u>2015-06-30</u>	<u>3,58%</u>	2 500 000	2 500 000
	2016-06-29	3,40%	5 000 000	5 000 000

Som säkerhet för ovanstående lån är lämnat inteckning i föreningens fastighet.

Göteborg 2014



Julia Johansson



Erik Werner



Jesper Holmlind



KENNETH WILSON

Min revisionsberättelse har avgivits 2014, 06-11



Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Solrosgatan 23

Organisationsnummer 769611-1579

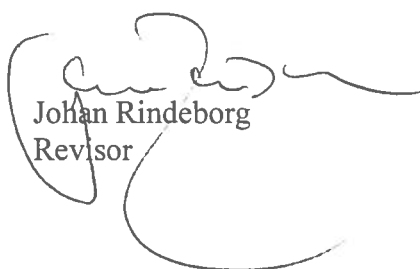
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 den 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 11 juni 2014



Johan Rindeborg
Revisor