

Brf Rödlöken

Org.nr. 769615-2466

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

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

<i>Sid 1-4</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 5</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 6-7</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 8-11</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rödlöken får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen registrerades 2006-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-21.

Föreningens nya stadgar kommer att registreras under 2014.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma, 2013-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annelie Idermark	<i>ledamot, ordförande</i>
Dennis Novotny	<i>ledamot, kassör</i>
Kenneth Jönsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Dimitrios Panidis	<i>ledamot</i>
Per Ersson	<i>ledamot</i>
Mattias Oslak	<i>suppleant</i>
Petra Thordson	<i>suppleant</i>

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annelie Idermark	<i>ledamot, ordförande</i>
Dennis Novotny	<i>ledamot, kassör</i>
Kenneth Jönsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Per Ersson	<i>ledamot</i>
Jonathan Franze	<i>ledamot</i>
Mattias Oslak	<i>suppleant</i>
Charlotta Bergström	<i>suppleant</i>

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Under verksamhetsåret har, förutom ordinarie föreningsstämma, även extra föreningsstämma hållits.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknat hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Huvudansvarig Sune Edvardsson

Valberedning

Markus Tomperi
Per Bergström

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-12-14 fastigheterna Tuve 15:202 och 15:207 i Göteborgs kommun. Föreningen har 2007-11-08 blivit lagfaren ägare till fastigheterna.

Föreningens fastigheter består av 34 en- och tvåplans kedjehus med totalt 34 lägenheter. Den totala boytan är ca 4 067m². Till varje bostadsrätt hör en carport samt en biluppställningsplats vid varje hus. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>storlek</u>	<u>antal</u>
	3 rok	7
	4 rok	10
	5 rok	17

Under verksamhetsåret har 4 st medlemslägenheter överlåtits.

Verksamhet under året 2013

Fasadmålning av alla hus har gjorts med gott resultat. Efterbesiktning skall ske om ca 5 år.

Vid besiktningen av fasadmålningen upptäcktes vattenskador i flera av carportarna. Därför inleddes arbete med kartläggning av hur många och hur allvarligt det är. JM kontaktades för att påtala deras ansvar. Troligen måste alla carportsangränsningar till huskroppen åtgärdas, vilket kommer att göras under 2014.

Avtalet med SCB som teknisk förvaltare sades upp till årsskiftet 2013/2014, eftersom motsvarande tjänst kan erhållas mer fördelaktigt då behov uppstår.

Efter att frånluftsvärmepumparna nu tillhör föreningen, har alla anläggningar kontrollerats och servats.

Fartbegränsningar inne på gatorna är en återkommande fråga som påtalats till kommunen, men inga permanenta åtgärder har vidtagits.

Flera trivselträffar har arrangerats, vilket har uppskattats av medlemmarna.

Träden på innergården, mellan Rödlöksvägen och Gulmårevägen, har beskurits.

Verksamhet under året 2012

Under 2012 togs anbud in för konsultuppdrag avseende projektledning vid målningsentreprenad. Målningsarbetet beräknas börja våren 2013 och vara avslutat sensommaren 2013.

Stadgeändringspropositionen för att möjliggöra ett differentierat kapitaltillskott röstades ned av årsstämman. Anledningen till detta är att det finns stora brister i upplägget. Styrelsen bevakar dock fortlöpande åtgärder som kan gynna föreningens och dess medlemmars ekonomi.

Verksamhet under året 2011

Stadgarna omarbetades i samråd med advokatbyrå för att anpassas till framtida kapitaltillskott/insatshöjning.

Arbete med teknisk förvaltare och underhållsplan har skett och upprättats.

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Ommålning av samtliga fasader	2013
Service av frånluftsvärmepumpar och vattenburen uppvärmning	2013

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2013.

Den genomsnittliga årsavgiften utgjorde 619 kr/m² vid verksamhetsårets slut.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år (t.o.m. 2013). Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio (d.v.s. 2014-2018). Efter år 10 utgår full fastighetsavgift (d.v.s 2019 och framåt).

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	26 877	26 906	26 933
Lån per kvm bostadsyta kr	10 028	10 096	10 096
Genomsnittlig skuldränta %	3,39	3,99	4,00
Fastighetens belåningsgrad %	37	37	37

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen anlitar Revisorsringen Sverige AB som ekonomisk förvaltare.

Teknisk förvaltning

Föreningen anlidade t.o.m. 2013-12-31 SBC som teknisk förvaltare. F.r.o.m. 2014-01-01 har föreningen valt att inte anlita någon teknisk förvaltare.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	841 096 kr
Årets resultat	-629 934 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>211 162 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	123 000 kr
Extra reservering till underhållsfond	123 000 kr
lanspråktagande av underhållsfond	1 384 299 kr
Balanseras i ny räkning	1 349 461 kr

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

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
RESULTATRÄKNING		
Intäkter, fastighetsförvaltning	2 515 506	2 515 506
Årsavgifter	75 243	72 474
Vattenavgifter	<u>2 590 749</u>	<u>2 587 980</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	Not 1 -1 400 793	-35 762
Drift- och förbrukningskostnader	Not 2 -79 130	-77 451
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4 -242 659	-283 330
Avskrivningar	Not 5 -117 338	-108 957
	<u>-1 839 920</u>	<u>-505 500</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>750 829</u>	<u>2 082 480</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	2 883	10 483
Räntekostnader	-1 381 337	-1 630 163
Övriga finansiella kostnader	-2 309	-2 733
	<u>-1 380 763</u>	<u>-1 622 413</u>
REDOVISAT RESULTAT	<u>-629 934</u>	<u>460 067</u>

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	83 310 122	83 427 460
Pågående underhåll		0	31 250
Mark		26 000 000	26 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		109 310 122	109 458 710
Summa anläggningstillgångar		109 310 122	109 458 710
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		2	1 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	18 005	27 832
Summa kortfristiga fordringar		18 007	29 185
Kassa och bank			
Kassa		5 000	5 000
Bank		1 097 478	1 642 980
Summa kassa och bank		1 102 478	1 647 980
Summa omsättningstillgångar		1 120 485	1 677 165
SUMMA TILLGÅNGAR		110 430 607	111 135 875

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	Not 8	56 005 000	56 005 000
Medlemsinsatser		11 105 000	11 105 000
Upplåtelseavgifter		1 854 000	431 000
Underhållsfond		<u>68 964 000</u>	<u>67 541 000</u>
Summa bundet eget kapital			
Fritt Eget kapital	Not 8	841 096	1 804 029
Balanserat resultat		-629 934	460 067
Årets resultat		<u>211 162</u>	<u>2 264 096</u>
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		<u><u>69 175 162</u></u>	<u><u>69 805 096</u></u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 9	40 666 335	40 783 227
Summa långfristiga skulder		<u><u>40 666 335</u></u>	<u><u>40 783 227</u></u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		274	13 844
Kortfristig del av fastighetslån	Not 9	116 883	113 338
Övriga kortfristiga skulder		4 116	3 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	467 837	417 276
Summa kortfristiga skulder		<u><u>589 110</u></u>	<u><u>547 552</u></u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>110 430 607</u></u>	<u><u>111 135 875</u></u>
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån		42 703 000	42 703 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

Redovisning av intäkter

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.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnaderna avskrivs enligt progressiv plan på 100 år med 0,14% på anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna med 30 kr/m² lägenhetsyta. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

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	16 494	35 762
Periodiskt underhåll	1 384 299	0
	<u>1 400 793</u>	<u>35 762</u>

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	2 625	2 528
Vatten/Avlopp	76 505	74 923
	79 130	77 451
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden och ersättningar inkl sociala avgifter	51 476	52 620
Försäkringar	43 016	38 944
Revisionsarvode	15 250	15 125
Ekonomisk förvaltning	33 769	36 218
Teknisk förvaltning	42 796	41 934
Konsultarvode	0	46 750
Kabel-TV	42 812	42 590
Föreningsavgifter	4 610	1 070
Administrativa kostnader	8 930	8 079
	242 659	283 330
<u>*) Not 4 Arvode, löner och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	39 646	40 518
Sociala kostnader	11 830	12 102
	51 476	52 620
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	117 338	108 957
	117 338	108 957
	2013-12-31	2012-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	83 813 000	83 813 000
Summa anskaffningsvärde	83 813 000	83 813 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-385 540	-276 583
Årets avskrivning	-117 338	-108 957
	-502 878	-385 540
Bokfört värde	83 310 122	83 427 460

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 334 000	30 334 000
Mark	18 716 000	18 716 000
	<u>49 050 000</u>	<u>49 050 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	7 293	6 550
SBC	0	10 582
Canal Digital	10 712	10 700
	<u>18 005</u>	<u>27 832</u>

Not 8 Förändring eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 110 000	431 000	1 804 029	460 067
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 423 000	-962 933	-460 067
Årets resultat				-629 934
Belopp vid årets slut	67 110 000	1 854 000	841 096	-629 934

Not 9 Fastighetslån

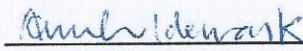
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek	3,33%	2017-10-27	11 039 249	80 000
Swedbank Hypotek	3,06%	2015-12-22	12 747 318	15 867
Swedbank Hypotek	3,21%	2017-01-27	12 577 168	15 655
Swedbank Hypotek	2,66%	2016-08-25	4 419 483	5 361
			<u>40 783 218</u>	<u>116 883</u>

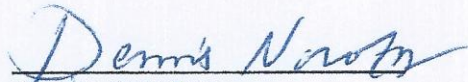
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

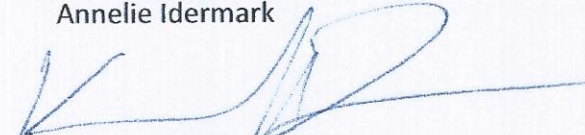
Upplupna räntor	169 233	186 914
Förutbetalda avgifter/hyror	198 406	89 154
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	55 260	57 824
Revisorsringen Sverige AB	9 615	16 953
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen el	387	433
GBG Kretsloppskontor	19 773	19 107
Liljewall Arkitekter	0	31 250
Övriga upplupna kostnader	163	641
	<u>467 837</u>	<u>417 276</u>

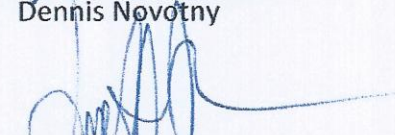
Underskrifter

Göteborg den 24 april 2014


Annelie Idermark


Dennis Novotny


Kenneth Jönsson

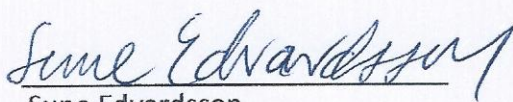

Jonathan Franze


Per Ersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 april 2014.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rödlöken, org. nr 769615-2466

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödlöken för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rödlöken för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

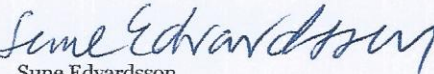
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor