

Årsredovisning 2013

BRF Kyrkogatan i Göteborg



FASAD MOT SÖDER/KYRKOGATAN

Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg 769609-6366

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Ja G GB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Grundfakta om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21. Ekonomisk plan registrerades 2003-06-11.

Nuvarande stadgar registrerades 2013-07-03.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen INOM VALLGRAVEN 19:19 förvärvades 2003 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1818 med 1 flerbostadshus i fyra våningar och med inredd vind. Fastigheten har värdeår 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 356 kvm, varav 1 138 kvm utgör lägenhetsyta och 218 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 23 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lokalhyresgästerna bedriver frisersalong och föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan vilken upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Underhållsplan uppdaterades 2013 och har kompletterats med uppskattade åtgärder fram till 2042.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Rörstam- och elstamsbyte samt nyinstallation av hiss, 1997

Omputsning av fasad samt omläggning tak, 2007

Förvaltning

Tekniskförvaltning- Styrelsen, 2014

Teknisk- och fastighetsförvaltning - Prokurator Sverige, 2013

Fastighetsförvaltning - Esplanad Förvaltning, 2014

Ekonomiskförvaltning- West In Consulting AB, 2013

Ekonomiskförvaltning- BoDin Ekonomi AB, 2014

Medlemmar

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 2 st överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen

Jörgen Rosén	Ledamot	Avgick november 2013
Paulina Daryazadeh	Ledamot	Avgick augusti 2013
Gilles Balabaud	Ledamot	
Ján Alexanderin	Ledamot	
Claes Gratte	Ledamot	
Masoud Owji	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter. Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anne-Lovise Rosenqvist Auktoriserad revisor

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2013 målades porten, en mindre del av taket samt plåten som skyddar den västra brandväggen.

Uppgång A och delar av B fick temperaturstyrning på frånluftsventilationen och krypvindarna tilläggsisolerades.

Föreningen har vid årsstämman maj 2013 slutligen fastställt nya moderniserade stadgar. Stadgarna följer i stort sett rekommenderade normalstadgar för svenska BRF.

Erik Andersson har fått bygglov och även Styrelsens tillstånd till bygge av takfönster. Detta bygge är till stora delar avslutat. Planerat bygge av takterrass återstår.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den ekonomiska förvaltningen sköts fr o m 2014 av BoDin Ekonomi AB, som tidigare skött föreningens förvaltning som underkonsult till West In Consulting AB. Av detta följer att inga förändringar i praktiken har skett, för det sätt på vilket förvaltningen utförs.

Den tekniska förvaltningen som sköts av Prokurator Sverige, sköts fr o m 2014 i egen regi av styrelsen, vilket gör att föreningen sparar in en del kostnader. Fastighetsskötseln sköts fr o m 2014 av Esplanad Förvaltning AB.

Under våren planeras den sista delen av avloppsledningen ut mot gatan att relinas invändigt. Övriga delar av avloppssystemet är huvudsakligen från 1997.

Föreningen planerar att bygga en egen värmecentral, för egen styrning och bättre koll framöver. Denna anläggning kommer troligen att byggas under sommaren 2014 i en mindre del av en av våra små lokaler på markplan.

Övrigt

Föreningen hade vid årsskiftet 2012/2013 en fordran på en tidigare styrelseledamot med 2 746 148 kronor varav 546 596 kronor avser ränta enligt räntelagen. Skulden uppstod 2008 och fastslogs i Dom 2010.

Styrelsen bedömer det som att det är en liten chans att få in några större belopp från denna fordran i närtid. Fordran återfinns därför inte i balansräkningen. Fordran växer årligen med ränta enligt räntelagen som under 2013 innebar en räntenivå mellan 9 och 10 procent.

J. G. B.

Ekonomi

I början av 2012 tecknades ett 6-årigt SWAP-kontrakt på sju miljoner kronor där föreningen betalar en fast ränta av 2,24 % till banken och banken STIBOR 3 månader till föreningen. Kontraktet har förfallodag 2018-02-02.

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning för 2014.

<i>Nyckeltal med flerårsjämf.</i>	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrätt	761	743	743	743	800
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 383	13 498	14 541	14 541	14 541
Elkostnad kvm/totalyta	66	57	67	72	81
Värmekostnad/kvm totalyta	100	101	92	120	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	28	21	24	13
Årets resultat/kr	-187 617	846 941	-206 052	41 939	-3 048 943
Likviditet (%)	158,1%	258,4%	265,5%	285,2%	284,4%
Soliditet (%)	51,6%	51,9%	48,9%	49,1%	49,1%

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat enligt stämmobeslut 2013
årets reservering till fond för yttre underhåll
årets förlust

-2 848 503

-90 501

-187 617

-3 126 621

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-3 126 621

-3 126 621

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		865 527	844 416
Lokaler, momspliktiga		427 757	426 157
Elavräkning, medlemmar		57 075	49 769
Övriga rörelseintäkter		4 785	1 520 955
		<u>1 355 144</u>	<u>2 841 297</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-226 491	-299 061
Reparation och underhåll	2	-302 308	-54 735
Taxebundna kostnader	3	-304 785	-281 120
Övriga externa kostnader	4	-72 309	-623 888
Personalkostnader	5	-4 995	-9 403
Avskrivningar	6	-208 311	-196 149
		<u>-1 119 199</u>	<u>-1 464 356</u>
Rörelseresultat		235 945	1 376 941
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		22 589	16 792
Räntekostnader		-374 576	-539 731
Swapkontrakt		-71 576	-7 060
		<u>-423 562</u>	<u>-529 999</u>
Resultat efter finansiella poster		-187 617	846 941
Årets resultat		-187 617	846 941

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6	31 457 991	31 666 302
	31 457 991	31 666 302

Summa anläggningstillgångar

31 457 991 31 666 302

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifter/hyror

630 440

Övriga fordringar

87 443 51

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 965 9 300

99 038 9 791

Kassa och bank

1 290 675 1 233 852

Summa omsättningstillgångar

1 389 713 1 243 643

SUMMA TILLGÅNGAR

32 847 704 32 909 945

J. G. OB

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	8	340 572	250 071
		<u>20 020 572</u>	<u>19 930 071</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat underskott		-2 939 004	-3 695 444
Årets resultat		-187 617	846 941
		<u>-3 126 621</u>	<u>-2 848 503</u>
Summa eget kapital		16 893 951	17 081 568
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		15 074 777	15 347 000
Summa långfristiga skulder		<u>15 074 777</u>	<u>15 347 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		155 556	0
Leverantörsskulder		182 721	28 865
Aktuell skatteskuld		150 445	156 441
Övriga skulder		66 783	69 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>323 471</u>	<u>227 071</u>
Summa kortfristiga skulder		878 976	481 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 847 704	32 909 945
Ställda säkerheter		17 062 000	17 062 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Likviditet: Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Byggnadernas avskrivning följer en 80-årig progressiv avskrivningsplan med slutår 2085. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnader	0,60%	0,55%
Fastighetsförbättringar	4,00%	4,00%
Fastighetsrenoveringar	2,00%	2,00%
Porttelefon	20,00%	20,00%

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Fastighetskostnader

Teknisk förvaltning	104 231	161 255
Serviceavtal	6 163	6 042
Kabel-TV	23 075	33 640
Fastighetsavgift/skatt	71 500	78 945
Övriga fastighetskostnader	21 523	19 179
	226 491	299 061

J. G. G. G.

Not 2	Reparation och underhåll	2013	2012
	Lokaler	1 971	9 601
	Gemensamma utrymmen	24 230	0
	VVS	11 680	6 300
	Värmeanläggning	0	8 723
	Ventilation	2 496	0
	Elinstallationer	8 725	0
	Tele/Kabel/Teleport	2 009	5 020
	Hiss	0	13 272
	Tak	142 559	0
	Markytor	0	3 944
	Konsultationer	108 640	7 875
		302 308	54 735
Not 3	Taxebundna kostnader		
	El gemensam	32 093	26 906
	El medlemmar	57 075	49 769
	Uppvärmning	136 798	136 994
	Vatten	46 793	37 535
	Sophämtning/renhållning	32 026	29 916
		304 785	281 120
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Juridiska arvoden	0	334 115
	Riskkostnader	0	200 000
	Revision	12 115	15 083
	Ekonomisk förvaltning	39 334	43 145
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 230	4 230
	Övriga externa kostnader	16 630	27 315
		72 309	623 888
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Arvoden och ersättningar</i>		
	Externa ersättningar	0	4 000
	Styrelsearvode	4 995	4 995
	Sociala kostnader	0	408
	Summa	4 995	9 403
	Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		

Not 6	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 660 850	32 660 850
	Utgående anskaffningsvärde	32 660 850	32 660 850
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-994 548	-798 399
	Årets avskrivningar	-208 311	-196 149
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 202 859	-994 548
	Redovisat värde byggnader	25 357 991	25 566 302
	Redovisat värde mark	6 100 000	6 100 000
	Utgående restvärde	31 457 991	31 666 302
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	18 201 000	16 989 000
	Mark	11 966 000	9 766 000
		30 167 000	26 755 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	25 800 000	22 000 000
	Lokaler	4 367 000	4 755 000
		30 167 000	26 755 000

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 605 000	75 000	250 071	-3 695 444	846 941
Res.disp. enl stämmobeslut				846 941	-846 941
Reserv. yttre fond (not 8)			90 501	-90 501	
Årets förlust					-187 617
Belopp vid årets utgång	19 605 000	75 000	340 572	-2 939 004	-187 617

Not 8	Fond för yttre underhåll	2013	2012
	Belopp vid årets ingång	250 071	178 071
	Årets reservering enligt plan	90 501	72 000
	Belopp vid årets utgång	340 572	250 071

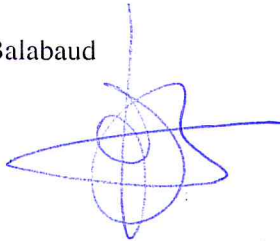
Not 9	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- stats 31/12	2013-12-31	2012-12-31
	Nordea	3-månaders	2,311%	6 883 333	7 000 000
	Nordea	3-månaders	2,114%	5 472 000	0
	Stadshypotek AB	Inlöst	-	0	5 472 000
	Stadshypotek AB	Inlöst	-	0	2 875 000
	Nordea	3-månaders	2,114%	2 875 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut			15 230 333	15 347 000
	Kortfristig del lånfristiga skulder			-155 556	0
	Summa långfristiga skulder			15 074 777	15 347 000

Göteborg den 8/5 2014

Claes Gratte



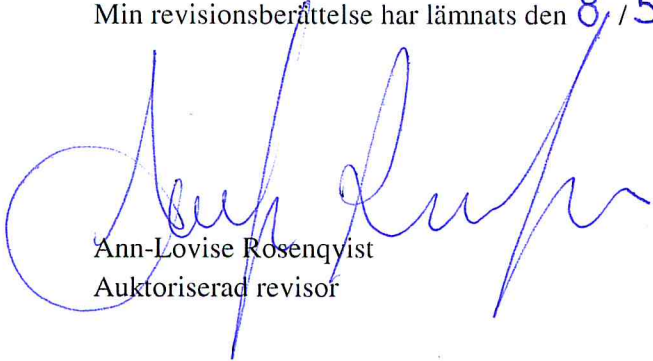
Gilles Balabaud



Jan Alexanderin



Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2014



Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kyrkogatan i Göteborg,
org.nr 769609-6366

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8/5-2014

Ann-Lovise Rosenqvist

Auktoriserad revisor