

Brf Vaktposten 7
Org.nr. 716408-7210

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

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



Sid 1-3

Sid 4

Sid 5-6

Sid 7-9

Sid 10

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar

Underskrifter

Brf Vaktposten 7

Org.nr 716408-7210

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaktposten 7 får härmed avge årsredovisning för 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 1982-12-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-12-21.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-06-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Brandin	<i>ledamot, ordförande, avgått oktober 2013</i>
Helena Gyzander	<i>ledamot, kassör</i>
Henric Jonsson	<i>ledamot</i>
Fredrik Arnoldsson	<i>ledamot</i>
Joakim Edgren	<i>ledamot</i>
Traian Cimpeanu	<i>suppleant</i>

Extrastämma hölls 2013-03-16.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Carina Åström *intern revisor*

Valberedning

Hans Odelius *sammankallande*
Karin Odelius

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kommendantsängen 3:7 med adress Majorsgatan 3. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 16 bostadsrätter samt 1 hyresrätt, med en sammanlagd bostadsarea om 1.471 m².

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
antal	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>9</i>	<i>1</i>

Brf Vaktposten 7

Org.nr 716408-7210

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Verksamhet under året som gått

Under året har fastighetens innergård genomgått en välbehövlig upprustning. Detta i enlighet med den då gällande underhållsplanen. Syftet med upprustningen var att dränera grunden, förstärka samtliga markytor samt öka trivseln för föreningens medlemmar. Ett omfattande förarbete genomfördes och en landskapsarkitekt konsulterades för att ta fram förslag rörande funktioner och material till innergårdens markyta och byggnationer. Kostnaden för projektet budgeterades till sexhundra tusenkronor och finansieras genom en kombination av likvida medel och banklån.

Föreningen eftersökte en leverantör som kunde tillhandahålla en totalentreprenad och därmed leverer en komplett tjänst. Urvalskriterierna var pris, referensers, leveranstid och professionellt bemötande. Uppdraget gick till företaget DTC Mark och Bygg som utan anmärkningar genomförde ett väl utfört arbete. Den allmänna uppfattningen bland föreningens medlemmar är att projektet varit väldigt lyckat. Denna uppfattning delas även av styrelsen då slutkostnaden hamnade inom de budgeterade marginalerna och resultat och kvaliteten motsvarade de utsatta förväntningarna.

Föreningens tidigare underhållsplan löpte ut under verksamhetsåret och behövde därför förnyas och uppdaterats. En fullständig fastighetsbesiktning genomfördes under oktober månad 2013 och en ny underhållsplans togs fram som sträcker sig till år 2043.

Resultatet av besiktningen visade att fastigheten är generellt i mycket gott skick men genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och ekonomiskt fördelaktiga förvaltning säkerställas.

Styrelsen ämnar att använda planen som arbetsredskap för den långsiktiga planeringen och till underlag för budget och analysmaterial för finansieringsstrategi.

Styrelsen beslutade under året att utöka kommunikationsmöjligheterna mellan styrelse och medlemmar samt förbättra informationsspridningen inom föreningen. Detta beslut resulterade i framtagandet av en hemsida samt närvaro på sociala medier.

Verksamhet under det kommande året

En analys av underhållsbehovet baserad på underhållsplanen kommer göras i början av året. Målet är att genomföra fastighetens aktuella underhåll under de närmaste åren. Aktuellt underhåll innefattar alla åtgärder som bör genomföras omgående eller mycket snart. Bland de prioriterade underhållsplanerna finns funktionskontroll av ventilation (OVK-besiktning), byte av stuprör samt omläggning av klinkers i gatutrapphuset. Det aktuella underhållet har budgeterats till någonstans mellan hundra tusen- och tvåhundra tusenkronor och kommer till största delen finansieras med likvida medel och inte belasta föreningens avgifter.

Vi fortsätter att bevaka våra kostnader samtidigt som vi ändå är angelägna om att vårda och bevara huset för att bibehålla marknadsvärdet. Vi uppmanar därför föreningens medlemmar att vi alla hjälps åt och bidrar med olika insatser och lika flitigt som hitintills fortsätter att ställa upp och vårda våra gemensamma utrymmen.

Brf Vaktposten 7

Org.nr 716408-7210

Ekonomi

Budgeten för 2013 föll väl ut. Våra gemensamma kostnader blev något högre än budgeterat vilket huvudsakligen berodde på kostnader för framtagande av ny underhållsplan som vi inte hade tagit med i budgeten.

Våra finansiella kostnader blev däremot 30% lägre än budget trots att vi ökade våra lån något för innergårdsarbetet. Detta beror på att vi bytt bank under året och då fått bättre villkor samt ett generellt sett lägre ränteläge än budgeterat. Resultatet för året blev därför en liten vinst istället för en budgeterad förlust.

När vi går in på det nya året är våra finansiella kostnader ytterligare 14% lägre än för 2013 och vi har bundit ca 2/3 av våra lån på medellång tid, 1-2 år.

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	19 859	19 474	19 551
Lån per kvm bostadsyta kr	6 254	5 935	5 962
Genomsnittlig skuldränta %	2,84	3,66	3,74
Fastighetens belåningsgrad %	31	30	30

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av föreningens styrelse.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-403 237,00 kr
Årets resultat	<u>7 797,00 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	-395 440,00 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond enligt stadgar	87 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	-482 440,00 kr

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

Brf Vaktposten 7

Org.nr 716408-7210

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
RESULTATRAKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		787 649	787 649
Intäkter hyresrätter		97 126	94 757
Övriga intäkter		2 172	19 164
		<u>886 947</u>	<u>901 570</u>
 Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-291 299	-282 240
Underhållskostnader	Not 2	-51 438	-195 983
Fastighetsskatt/-avgift		-20 570	-23 207
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-101 389	-77 967
Avskrivning byggnader	Not 5	-150 150	-114 273
		<u>-614 846</u>	<u>-693 670</u>
 Resultat fastighetsförvaltning		<u>272 101</u>	<u>207 900</u>
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		1 190	5 206
Räntekostnader		-261 322	-319 341
Övriga finansiella kostnader		-4 172	-3 262
		<u>-264 304</u>	<u>-317 397</u>
 REDOVISAT RESULTAT		<u>7 797</u>	<u>-109 497</u>

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>		
Byggnader		15 632 073	15 696 349
Mark		12 122 154	12 122 154
Fastighetsförbättringar		1 458 876	827 214
Summa materiella anläggningstillgångar		29 213 103	28 645 717

Summa anläggningstillgångar**29 213 103****28 645 717****Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		0	5 890
Skattefordran		34 672	32 035
Övriga fordringar		9 300	9 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	38 762	41 309
Summa kortfristiga fordringar		82 734	88 344

Kassa och bank

Kassa		0	1 769
Bankkonton		336 786	413 291
Summa kassa och bank		336 786	415 060

Summa omsättningstillgångar**419 520****503 404****SUMMA TILLGÅNGAR****29 632 623****29 149 121**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		18 250 082	18 250 082
Upplåtelseavgifter		2 173 725	2 173 725
Underhållsfond		274 971	213 671
Summa bundet eget kapital		20 698 778	20 637 478
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		-403 237	-232 440
Årets resultat		7 797	-109 497
Summa fritt eget kapital		-395 440	-341 937
Summa eget kapital		20 303 338	20 295 541
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	9 170 000	8 670 000
Summa långfristiga skulder		9 170 000	8 670 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 561	30 049
Kortfristig del av lån	<i>Not 8</i>	30 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	107 724	93 531
Summa kortfristiga skulder		159 285	183 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 632 623	29 149 121
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		9 646 000	9 646 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2/K3 reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade reglerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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. Avskrivning sker enligt progressiv plan med 0,40 % av anskaffningskostnaden under 2013. Fastighetsförbättringar har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Fastighetsförbättringar avskrivs med 2-10% under 2013.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna. Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. 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
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	24 641	19 723
Fjärrvärme	165 199	161 532
Vatten och avlopp	40 386	41 791
Fastighetsstädning	28 022	28 275
Väghållning	1 785	1 752
Sophämtning & återvinning	31 266	29 167
	291 299	282 240

Brf Vaktposten 7

Org.nr 716408-7210

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	51 438	62 184
Periodiskt underhåll	-	133 800
	<u>51 438</u>	<u>195 984</u>
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Försäkringar	14 784	20 935
Porttelefon	1 980	2 066
Ekonomisk förvaltning	28 655	24 650
Konsultarvode	22 750	-
Kabel-TV	17 790	17 268
Administrativa kostnader	15 430	13 048
Styrelsearvoden	-	-
	<u>101 389</u>	<u>77 967</u>
<u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda	-	-
Styrelsearvode	-	-
Sociala kostnader	-	-
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	16 068 901	16 068 901
Summa anskaffningsvärde	<u>16 068 901</u>	<u>16 068 901</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-372 552	-308 276
Årets avskrivning	-64 276	-64 276
Bokfört värde	<u>15 632 073</u>	<u>15 696 349</u>
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	15 400 000	11 720 000
Mark	13 600 000	8 715 000
	<u>29 000 000</u>	<u>20 435 000</u>
<u>Fastighetsförbättringar</u>		
Ingående anskaffningsvärde	993 533	993 533
Årets anskaffning	717 536	-
Summa anskaffningsvärde	<u>1 711 069</u>	<u>993 533</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-166 319	-116 322
Årets avskrivning	-85 874	-49 997
Bokfört värde	<u>1 458 876</u>	<u>827 214</u>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<u>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Nordic Guarantee	3 000	4 500
Länsförsäkringar	3 800	3 384
Anticimex	25 281	24 355
Energibolaget i Sverige AB	1 511	4 012
TeliaSonera	330	330
IL Recycling	296	281
Com Hem AB	4 544	4 447
	38 762	41 309


<u>Not 7 Förändring av eget kapital</u>	Insatser		Balanserat	Årets resultat
	upplåtelseavg.	Underhållsfond	resultat	
Belopp vid årets ingång	20 423 807	213 671	-232 440	-109 497
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		61 300	-170 797	109 497
Årets resultat				7 797
Belopp vid årets slut	20 423 807	274 971	-403 237	7 797


<u>Not 8 Fastighetslån</u>	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års
				amortering
Låneinstitut				
Nordea 3978 84 37184	3,450%	-	2 970 000	30 000
Stadshypotek 22449	2,320%	2014-03-01	1 000 000	-
Stadshypotek 22450	2,750%	2016-03-01	2 000 000	-
Stadshypotek 46885	2,700%	2015-06-30	2 730 000	-
Stadshypotek 46886	2,700%	2015-06-30	500 000	-
			9 200 000	30 000


<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna styrelsearvoden	5 994	5 994
Upplupna räntekostnader	21 482	23 368
Förutbetalda avgifter/hyror	56 567	35 380
Ekonomisk förvaltning	8 083	13 025
Göteborgs Stad Kretslopp	14 060	14 414
Svenska Handelsbanken/Nordea	147	331
TeliaSonera	-	86
Göteborg Energi	356	-
IL Recycling	1 035	933
	107 724	93 531

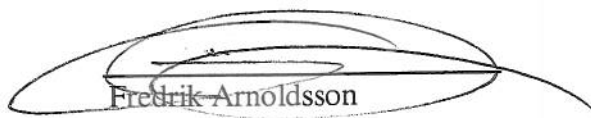
Göteborg den 24/4 2014

Brf Vaktposten 7


Joakim Edgren



Henric Jonsson


Helena Gyzander


Fredrik Arnoldsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 24/4 2014


Carina Åström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vaktposten 7
Organisations nummer 716408-7210

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Vaktposten 7 för räkenskapsåret 2013

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som internrevisor är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat beslut och åtgärder i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig grund för 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.

Styrelsen har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att fastställa resultat- och balansräkning för föreningen och ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014

Göteborg 20140423
Internrevisor



Carina Åström