

Årsredovisning 2012

Brf Katrineberg i Mölndal



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-20 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-21 och nuvarande stadgar 2004-12-20.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Katrineberg 1 i Mölndals kommun vilken förvärvades 2005. Fastigheten består av 3 flerbostadshus med nybyggnadsår 1968 och värdeår 1968. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 395 kvm fördelade på 135 bostäder med en sammanlagd yta om 10 179 kvm samt lokaler om 1 216 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

1rok	2rok	3rok	4rok	5rok
14	44	38	36	3

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Säkerhetsföretag	149 kvm	2014-09-30
Designet	45 kvm	Tills vidare
Korpidrott	40 kvm	2014-09-30
Korpidrott	51 kvm	2014-06-01
Hjälpverksamhet	170 kvm	2016-09-30
Första Milstolpen	50 kvm	Tills vidare

Därutöver hyrs ett antal mindre förrådsliknande lokaler samt garage och parkeringsplatser ut till både boende och externa hyresgäster. Föreningen är därmed momsredovisningsskyldig avseende uthyrning av parkeringsplatser och garage till externa hyresgäster som ej bor/har verksamhet i föreningens fastighet.



Medlemmar

Av föreningens lägenheter är 124 st upplåtna med bostadsrätt. Under året har 10 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Styrelsen

Jan-Erik Andersson	Ordförande
Mikael Larsson	Ledamot
Rogarth Bergstrand	Ledamot
Annelie Örnberg	Ledamot

Soran Shwan	Suppleant	
Marie Gardeborg	Suppleant	
Miran Shwan	Suppleant	Avgick 2012-12-31

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-06-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Problem med värmeväxlarna har konstaterats i början av året. De har bedömts vara så pass gamla att det inte är någon mening med att reparera. Offerter togs in och två nya beställdes och installerades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har inga större projekt eller planer att genomföra under 2013 utan arbetar för att sköta det löpande arbetet med föreningens fastigheter.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7,75 % från 2012-04-01. Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 700kr/kvm. Inför 2013 höjdes avgifterna med 4,5%.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 365 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentar

Intäkterna är högre 2012 jämfört med 2011 till största delen beroende på högre avgifter samt att föreningen under 2012 fått reglerad försäkringsersättning för vattenskador som inträffade 2011.

Utgifterna för fastigheten är lägre 2012 jämfört med föregående år då framförallt vattenskador och arbeten på gården gjorde att kostnaderna var högre.

Styrelsen beslutade inför 2012 att justera avgiften för att den bättre ska återspegla behovet av pengar till förebyggande planerat underhåll av fastigheten för att på sikt minska akuta reparationer. Ytterligare en justering av avgifterna skedde inför 2013. Under kommande år måste mer arbete läggas på att aktualisera underhållsplanen och dess estimat på pengar. Samtidigt kommer avgifterna att behöva justeras ytterligare för att åtgärderna ska kunna genomföras utan ytterligare belåning.

Antal kvarvarande hyreslägenheter är 11 st vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden.

Intäkter och kostnaders fördelning

Nyckeltal	2012	2011	2010
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	700	649	640
Lån /kvm bostadsrättsyta	6 866	6 951	7 052
Elkostnader /kvm totalyta	14	15	15
Vattenkostnad /kvm totalyta	24	23	23
Värmekostnad /kvm totalyta	109	98	98
<i>Bostadsrättsyta på bokslutsdagen, totalyta enligt senaste fastighetstaxeringen.</i>			

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 529 710
Årets resultat före förändring av yttre fond	404 858
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-619 846
Anspråktagande från yttre fond	325 750
Summa underskott	-6 418 948

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 418 948
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING	Not	2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 490 980	6 134 416
Hysesintäkter	1	1 419 375	1 386 527
Övriga intäkter	2	311 329	636 208
		8 221 684	8 157 151
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-823 664	-843 496
Löpande reparationer	4	-187 327	-1 563 505
Periodiskt underhåll	5	-325 750	-246 250
Taxebundna kostnader	6	-1 933 422	-1 908 208
Övriga driftskostnader	7	-275 668	-232 501
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-217 095	-208 590
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-248 513	-266 921
Personalkostnader	9	-146 384	-65 100
Avskrivningar anläggningstillgångar	10	-493 548	-562 652
		-4 651 371	-5 897 223
RÖRELSERESULTAT		3 570 313	2 259 928
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		42 231	97 991
Räntekostnader skulder till kreditinstitut		-3 203 579	-3 229 547
Övriga räntekostnader och liknande poster		-4 107	-1 672
		-3 165 455	-3 133 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		404 858	-873 300
ÅRETS RESULTAT			
		404 858	-873 300
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Årets resultat enligt ovan		404 858	-873 300
lanspråkstagande från fond för yttre underhåll		325 750	246 250
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll		-619 846	-619 846
RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		110 762	-1 246 896

BALANSRÄKNING

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

11

114 490 316

114 983 076

Pågående nyanläggning

12

26 007

26 007

Inventarier och maskiner

13

3 150

3 938

114 519 473

115 013 021

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

114 519 473

115 013 021

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

3 420

13 695

Övriga kortfristiga fordringar

14 388

206 140

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

119 834

720 035

137 642

939 870

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

3 790 492

4 448 069

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 928 134

5 387 939

SUMMA TILLGÅNGAR

118 447 607

120 400 960

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	15		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		48 351 478	48 351 478
Kapitaltillskott		728 218	728 218
Upplåtelseavgifter		7 455 026	7 455 026
Fond för yttre underhåll	16	2 076 935	1 782 839
Ansamlad förlust		58 611 657	58 317 561
Balanserat resultat		-6 823 806	-5 656 410
Årets resultat		404 858	-873 300
		-6 418 948	-6 529 710
SUMMA EGET KAPITAL		52 192 709	51 787 851
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	17	63 920 102	65 004 810
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	17	944 708	664 708
Leverantörsskulder		356 872	1 176 044
Skatteskulder		21 714	425 908
Övriga kortfristiga skulder		68 556	48 370
Förutbetalda avgifter och hyror		370 528	566 463
Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter	18	572 418	726 806
		2 334 796	3 608 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 447 607	120 400 960
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		73 000 000	73 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är det tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäksredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten, ej heller för ränteinkomster till den del de hör till föreningens fastighet. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning under inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges stadgeenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas flyta in.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs fr o m 2011 av enligt ny avskrivningsplan med progressiv inflationsmässig höjning. Följande avskrivning uttryckt i procent tillämpas:

AVSKRIVNING	2012	2011	SLUTAVSKRIVEN
Byggnad	0,41%	0,40%	2082
Fastighetsförb. enl åtgärsfärsöag	0,41%	0,40%	2082
Standardförbättringar	4,00%	4,00%	2032
Balkonger/terass	3,33%	3,33%	2041
Balkonginglasningar	3,33%	3,33%	2037

Under 2011 gjordes retroaktiv avskrivning för balkonginglasningarna avseende tiden 2007-2010

Not 1 Hyresintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hyresintäkter, bostäder	708 554	694 597
Hyresintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	438 305	429 928
Hyresintäkter garage och p-platser, momsregistrerade	47 160	41 388
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	225 356	220 614
	<u>1 419 375</u>	<u>1 386 527</u>

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Parkeringsintäkter, momspliktiga (gästpark)	13 991	10 145
Fakturerade kostnader	-	2 252
Öres- och kronutjämning	69	-114
Övriga ersättningar och intäkter	355	9 631
Försäkringsersättning/Erhållna skadestånd	296 914	614 294
	<u>311 329</u>	<u>636 208</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel enligt avtal	209 928	209 928
Fastighetsskötsel utöver avtal	153 283	158 902
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	250 500	250 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-	51 318
Snöröjning	-	1 000
Städning fastighet enligt avtal	133 127	125 856
Städning fastighet utöver avtal	5 800	-
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-	3 656
Bevakningskostnader	5 162	9 083
Gård	57 635	26 367
Förbrukningsmaterial	8 229	6 886
	<u>823 664</u>	<u>843 496</u>



Not 4 Löpande reparationer

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reparation av bostäder	31 631	36 875
Reparation av lokaler	9 000	-
Tvättutrustning	24 654	44 934
Entre/trapphus	-	2 234
Lås/nycklar	2 063	3 948
Övrigt gemensamma utrymmen	-	32 639
VA & sanitet	6 002	74 979
Värme	20 192	14 362
El	1 953	11 263
Fasader	20 814	10 686
Fönster	-	2 894
Övrigt huskropp utvändigt	-	24 993
Reparation av markytor	32 138	134 900
Reparation av garage och p-platser	36 880	-
Skador/Klotter och skadegörelse	20 389	3 488
Vattenskada	-18 389	1 165 310
	<u>187 327</u>	<u>1 563 505</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tvättutrustning	27 000	-
VA & sanitet	-	246 250
Värme	298 750	-
	<u>325 750</u>	<u>246 250</u>

Not 6 Taxebundna kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsel (nätavgift)	49 462	-
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	113 805	173 957
Fjärrvärme	1 242 753	1 122 096
Vatten	272 329	267 601
Sophämtning	253 517	328 577
Återvinning papper, glas, kartong m m	1 556	7 144
Container	-	8 833
	<u>1 933 422</u>	<u>1 908 208</u>

Not 7 Övriga driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsförsäkringar	123 512	83 140
Kabel-TV	152 156	149 361
	<u>275 668</u>	<u>232 501</u>

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Kreditupplysning & inkasso	3 000	3 925
Kontorskostnader & kommunikation	16 139	18 611
Förenings- & förvaltningskostnader	192 850	207 128
Övriga externa kostnader	36 524	37 257
	<u>248 513</u>	<u>266 921</u>

Not 9 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	116 445	51 000
Lagstadgade sociala avgifter	29 939	14 100
	<u>146 384</u>	<u>65 100</u>

Not 10 Avskrivningar anläggningstillgångar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Avskrivningar på byggnad	313 340	304 213
Avskrivningar förbättringar byggnad	159 521	238 332
Avskrivning fondåtgärd byggnad (åtgärdsförslag ek plan)	19 900	19 320
Avskrivningar på maskiner och inventarier	787	787
	<u>493 548</u>	<u>562 652</u>

I posten avskrivningar förbättringar byggnad ingår i 2011 års belopp retroaktiv avskrivning för balkonginglasningar för tiden 2007-2010.

fi

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 151 220	117 436 136
Inköp/Aktiveringar	-	1 715 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 151 220	119 151 220
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 168 144	-3 606 279
Årets avskrivningar	-492 761	-561 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 660 905	-4 168 144
Utgående restvärde enligt plan	<u>114 490 315</u>	<u>114 983 076</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	33 571 299	33 571 299
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 762 000	68 762 000
Taxeringsvärde mark	36 520 000	36 520 000
	<u>105 282 000</u>	<u>105 282 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	3 282 000	3 282 000
	<u>105 282 000</u>	<u>105 282 000</u>

Not 12 Pågående nyanläggning

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Pågående om- och tillbyggnad	26 007	26 007
	<u>26 007</u>	<u>26 007</u>

Not 13 Inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 696	18 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 696	18 696
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 759	-13 971
Avskrivningar	-788	-788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 547	-14 759
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 149</u>	<u>3 937</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	37 050	35 625
Förutbetalda försäkringspremier	34 056	21 342
Serviceavtal	4 325	4 132
Kabel-TV	39 169	38 039
Övriga förutbetalda kostnader	1 399	1 399
Upplupna ränteintäkter	-	2 835
Upplupen försäkringsersättning	-	614 294
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 835	2 369
	<u>119 834</u>	<u>720 035</u>

Not 15 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 351 478	-	-	48 351 478
Kapitaltillskott	728 218	-	-	728 218
Upplåtelseavgifter	8 287 128	-	-	8 287 128
Ack kostnad för nyupplåtelse	-832 102	-	-	-832 102
Fond för yttre underhåll	<u>1 782 839</u>	<u>294 096</u>	-	<u>2 076 935</u>
Summa bundet eget kapital	58 317 561	294 096	0	58 611 657
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 656 410	-294 096	-873 300	-6 823 806
Årets resultat	<u>-873 300</u>	<u>404 858</u>	<u>873 300</u>	<u>404 858</u>
Summa ansamlad förlust	-6 529 710	110 762	0	-6 418 948
Summa eget kapital	51 787 851	404 858	0	52 192 709

Tidigare utförda balkonginglasningar har under 2011 justerats så att beloppen hanteras som kapitaltillskott.

Reservering till fond för yttre underhåll är redovisad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

Not 16 Fond för yttre underhåll

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Vid årets ingång	1 782 839	1 409 243
Årets avsättning enligt stadgar/underhållsplan	619 846	619 846
lanspråktagande för årets åtgärder	<u>-325 750</u>	<u>-246 250</u>
Vid årets slut	2 076 935	1 782 839

Not 17 Skulder till kreditinstitut

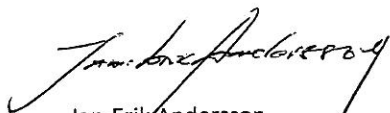
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea bank AB	3,192%	2013-03-31	3 907 518	664 708	3 242 810
Nordea Hypotek AB	2,948%	2013-02-28	7 762 000	-	7 722 000
Nordea Hypotek AB	2,948%	2013-02-28	18 000 000	-	17 900 000
Nordea Hypotek AB	3,500%	2013-03-28	18 000 000	-	18 000 000
Nordea Hypotek AB	4,050%	2013-01-16	18 000 000	-	18 000 000
Avgår nästa års amortering	-	-	-664 708	-	-944 708
			65 004 810	664 708	63 920 102

Ränteswapar	Period	Betala ränta	Erhålla ränta	Nominellt värde	Marknadsvärde
Nordea	2019-04-30	3,650%	1,480%	18 000 000	-2 260 275
Nordea	2018-05-31	3,580%	1,448%	8 000 000	-873 813
Nordea	2020-05-29	4,340%	1,448%	13 000 000	-2 394 535
				39 000 000	-5 528 623

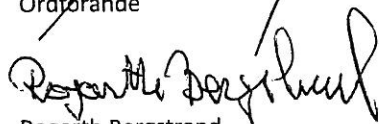
Not 18 Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	253 091	319 108
Upplupen kostnad el	25 322	27 273
Upplupen kostnad värme	198 844	149 834
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	12 308	7 788
Upplupen kostnad städning	5 800	-
Upplupen kostnad reparationer	45 753	198 428
Övriga upplupna kostnader	10 300	3 375
Upplupet arvode för revision	21 000	21 000
	<u>572 418</u>	<u>726 806</u>

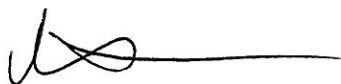
Mölndal 2 / 5 -2013



Jan-Erik Andersson
Ordförande



Rogarth Bergstrand
Ledamot



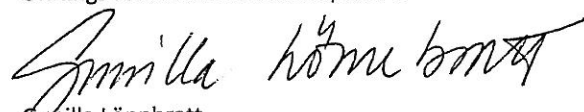
Mikael Larsson
Ledamot



Annelie Örnberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 / 5 -2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB