

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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	Uthyrning avslutad 20130731
Designet	45 kvm	Tills vidare
Korpidrott	40 kvm	2014-09-30
Korpidrott	51 kvm	2014-06-01
Hjälperksamhet	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 15 st överlåtelse av bostadsrätter skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarena. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Jan-Erik Andersson	Ordförande	
Mikael Larsson	Ledamot	Avgått 2013-12-01
Rogarth Bergstrand	Ledamot	
Jonas Karlsson	Ledamot	
Annelie Örnberg	Ledamot	
Soran Shwan	Ledamot/Suppleant	Ledamot f o m 2013-12-01
Marie Gardeborg	Suppleant	
Ebbe Fredriksen	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
-------------------	----------------------	-------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det gjorts underhåll av altaner.

En ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av Rejäl byggkonsult vilken presenterades för styrelsen i december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen kommer att prioritera arbetet med underhållsplanen.

En av föreningens större lokaler har sagts upp och kommer att byggas om till en lägenhet som skall upplåtas med bostadsrätt så att föreningen får in pengar för den.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4,5% under 2013. Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 731kr/kvm. Under 2014 kommer avgifterna att höjas med 7%.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 210 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentar

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 justeringar av avgifterna har skett under 2013 och även för 2014. Avsättningar till framtida underhåll börjar efter 2014 års avgiftshöjning närma sig rätt nivå enligt den underhållsplan som tagits fram under 2013. Ytterligare justering behöver göras under 2015 för att helt nå målet. Föreningen har därmed en hållbar och långsiktigt ekonomisk planering för verksamheten med vår fastighet.

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

GA

Intäkter och kostnaders fördelning

Nyckeltal	2013	2012	2011
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	731	700	649
Lån /kvm bostadsrättsyta	6 766	6 866	6 951
Elkostnader /kvm totalyta	14	14	15
Vattenkostnad /kvm totalyta	25	24	23
Värmekostnad /kvm totalyta	100	109	98
<i>Bostadsrättsyta på bokslutsdagen, totalyta enligt senaste fastighetstaxeringen.</i>			

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-6 418 949
Årets resultat före förändring av yttre fond	818 754
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-919 846
lanspråktagande från yttre fond	113 000
Summa underskott	-6 407 041

Behandlas så att:

Att balansera i ny räkning	-6 407 041
----------------------------	------------

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



RESULTATRÄKNING	Not	2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 907 274	6 490 980
Hysesintäkter	1	1 382 156	1 419 375
Övriga intäkter	2	9 856	311 329
		8 299 286	8 221 684
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-729 972	-823 664
Löpande reparationer	4	-143 228	-187 327
Periodiskt underhåll	5	-113 000	-325 750
Taxebundna kostnader	6	-1 896 473	-1 933 422
Övriga driftskostnader	7	-305 414	-275 668
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-193 100	-217 095
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-300 155	-248 513
Personalkostnader	9	-167 148	-146 384
Avskrivningar anläggningstillgångar	10	-503 545	-493 548
		-4 352 035	-4 651 371
RÖRELSERESULTAT		3 947 251	3 570 313
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		24 411	42 231
Räntekostnader skulder till kreditinstitut		-3 152 587	-3 203 579
Övriga räntekostnader och liknande poster		-321	-4 107
		-3 128 497	-3 165 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		818 754	404 858
ÅRETS VINST		818 754	404 858
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Årets resultat enligt ovan		818 754	404 858
Anspråkstagande från fond för yttre underhåll		113 000	325 750
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll		-919 846	-619 846
RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		11 908	110 762

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	11	113 987 558	114 490 316
Pågående nyanläggning	12	26 007	26 007
Inventarier och maskiner	13	2 362	3 150
		114 015 927	114 519 473
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 015 927	114 519 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7 855	3 420
Övriga kortfristiga fordringar		14 263	14 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	127 029	119 834
		149 147	137 642
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	15	1 793 506	-
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 764 425	3 790 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 707 078	3 928 134
SUMMA TILLGÅNGAR		118 723 005	118 447 607

h

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	16		
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	17	2 883 781	2 076 935
		59 418 503	58 611 657
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 225 795	-6 823 806
Årets vinst		818 754	404 858
		-6 407 041	-6 418 948
SUMMA EGET KAPITAL		53 011 462	52 192 709
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	18	62 975 394	63 920 102
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	18	944 708	944 708
Leverantörsskulder		443 842	356 872
Skatteskulder		-	21 714
Övriga kortfristiga skulder		25 671	68 556
Förutbetalda avgifter och hyror		551 446	370 528
Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter	19	770 482	572 418
		2 736 149	2 334 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 723 005	118 447 607
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		73 000 000	73 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AK

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

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 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 22 % 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	2013	2012	SLUTAVSKRIVEN
Byggnad	0,42%	0,41%	2082
Fastighetsförb. enl åtgärfsöag	0,42%	0,41%	2082
Standardförbättringar	4,00%	4,00%	2032
Balkonger/terass	3,33%	3,33%	2041
Balkonginglasningar	3,33%	3,33%	2037
Inventarier	10,00%	10,00%	2016

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyresintäkter, bostäder	722 006	708 554
Hyresintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	394 754	438 305
Hyresintäkter garage och p-platser, momsregistrerade	31 280	47 160
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	234 116	225 356
	<u>1 382 156</u>	<u>1 419 375</u>

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Parkeringsintäkter, momspliktiga (gästpark)	7 443	13 991
Öres- och kronutjämning	-72	69
Övriga ersättningar och intäkter	-	355
Försäkringsersättning/Erhållna skadestånd	2 485	296 914
	<u>9 856</u>	<u>311 329</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel enligt avtal	209 928	209 928
Fastighetsskötsel utöver avtal	101 792	153 283
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	250 500	250 500
Städning fastighet enligt avtal	123 205	133 127
Städning fastighet utöver avtal	2 900	5 800
Bevakningskostnader	6 651	5 162
Gård	23 386	57 635
Förbrukningsmaterial	11 610	8 229
	<u>729 972</u>	<u>823 664</u>

Not 4 Löpande reparationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparation av bostäder	40 609	31 631
Reparation av lokaler	-	9 000
Tvättutrustning	17 063	24 654
Lås/nycklar	-	2 063
VA & sanitet	18 823	6 002
Värme	1 400	20 192
Ventilation	599	-
El	8 074	1 953
Fasader	12 623	20 814
Fönster	8 396	-
Reparation av markytor	-	32 138
Reparation av garage och p-platser	-	36 880
Skador/Klotter och skadegörelse	-	20 389
Vattenskada	35 641	-18 389
	<u>143 228</u>	<u>187 327</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tvättutrustning	33 000	27 000
Värme	-	298 750
Balkonger	80 000	-
	<u>113 000</u>	<u>325 750</u>

Not 6 Taxebundna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsel (nätavgift)	50 215	49 462
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	114 216	113 805
Fjärrvärme	1 140 178	1 242 753
Vatten	288 179	272 329
Sophämtning	286 918	253 517
Återvinning papper, glas, kartong m m	6 610	1 556
Container	10 157	-
	<u>1 896 473</u>	<u>1 933 422</u>

Not 7 Övriga driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkringar	148 719	123 512
Kabel-TV	156 695	152 156
	<u>305 414</u>	<u>275 668</u>

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kreditupplysning & inkasso	5 249	3 000
Kontorskostnader & kommunikation	17 246	16 139
Förenings- & förvaltningskostnader	175 834	192 850
Övriga externa kostnader	<u>101 826</u>	<u>36 524</u>
	<u>300 155</u>	<u>248 513</u>

6

Not 9 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	133 620	116 445
Lagstadgade sociala avgifter	33 528	29 939
	<u>167 148</u>	<u>146 384</u>

Not 10 Avskrivningar anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avskrivningar på byggnad	322 740	313 340
Avskrivningar förbättringar byggnad	159 521	159 521
Avskrivning fondåtgärd byggnad (åtgärdsförslag ek plan)	20 497	19 900
Avskrivningar på maskiner och inventarier	787	787
	<u>503 545</u>	<u>493 548</u>

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 151 220	119 151 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 151 220	119 151 220
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 660 905	-4 168 144
Årets avskrivningar	-502 758	-492 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 163 663	-4 660 905
Utgående restvärde enligt plan	<u>113 987 557</u>	<u>114 490 315</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	33 571 299	33 571 299
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 455 000	68 762 000
Taxeringsvärde mark	41 520 000	36 520 000
	<u>115 975 000</u>	<u>105 282 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	113 000 000	102 000 000
Lokaler	2 975 000	3 282 000
	<u>115 975 000</u>	<u>105 282 000</u>

Not 12 Pågående nyanläggning

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Pågående om- och tillbyggnad	26 007	26 007
	<u>26 007</u>	<u>26 007</u>

Not 13 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 696	18 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 696	18 696
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 546	-14 759
Avskrivningar	-788	-788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 334	-15 547
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 362</u>	<u>3 149</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	38 261	37 050
Förutbetalda försäkringspremier	38 221	34 056
Serviceavtal	4 519	4 325
Kabel-TV	40 027	39 169
Övriga förutbetalda kostnader	-	1 399
Upplupna ränteintäkter	5 679	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322	3 835
	<u>127 029</u>	<u>119 834</u>

Not 15 Kortfristiga placeringar

	<u>Antal/Andel</u>	Bokfört värde <u>2013-12-31</u>	<u>Verkligt värde</u>	Bokfört värde <u>2012-12-31</u>
Nordea bostadsobligationsfond	17 198	<u>1 793 506</u>	<u>1 822 134</u>	-
Summa		1 793 506	1 822 134	0

Handwritten signature

Not 16 Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	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>2 076 935</u>	<u>806 846</u>	-	<u>2 883 781</u>
Summa bundet eget kapital	58 611 657	806 846	0	59 418 503
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 823 806	-806 846	404 858	-7 225 795
Årets resultat	<u>404 858</u>	<u>818 754</u>	<u>-404 858</u>	<u>818 754</u>
Summa ansamlad förlust	-6 418 948	11 908	0	-6 407 041
Summa eget kapital	52 192 709	818 754	0	53 011 462

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

Not 17 Fond för yttre underhåll

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Vid årets ingång	2 076 935	1 782 839
Årets avsättning enligt stadgar/underhållsplan	919 846	619 846
lanspråktagande för årets åtgärder	<u>-113 000</u>	<u>-325 750</u>
Vid årets slut	2 883 781	2 076 935

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea bank AB	2,824%	-	3 242 810	664 708	2 578 102
Nordea Hypotek AB	3,004%	-	7 722 000	80 000	7 642 000
Nordea Hypotek AB	3,004%	-	17 900 000	200 000	17 700 000
Nordea Hypotek AB	3,584%	-	18 000 000	-	18 000 000
Nordea Hypotek AB	3,334%	2014-10-30	18 000 000	-	18 000 000
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-944 708</u>	-	<u>-944 708</u>
			63 920 102	944 708	62 975 394

Ränteswapar	Period	Betala ränta	Erhålla ränta	Nominellt värde	Marknadsvärde
Nordea	2019-04-30	3,650%	1,2120%	18 000 000	-1 409 585
Nordea	2018-05-31	3,580%	1,0920%	8 000 000	-567 868
Nordea	2020-05-29	4,340%	1,0920%	<u>13 000 000</u>	<u>-1 565 289</u>
				39 000 000	-3 542 742

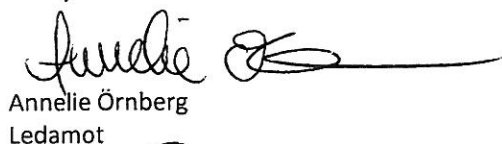
6

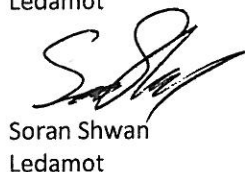
Not 19 Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	17 000	-
Upplupna räntekostnader	420 228	253 091
Upplupen kostnad el	23 666	25 322
Upplupen kostnad värme	151 250	198 844
Upplupen kostnad sophämtning	6 250	-
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	19 515	12 308
Upplupen kostnad städning	30 935	5 800
Upplupen kostnad reparationer	16 638	45 753
Upplupna arvoden styrelsen	67 000	-
Övriga upplupna kostnader	-	10 300
Upplupet arvode för revision	18 000	21 000
	<u>770 482</u>	<u>572 418</u>

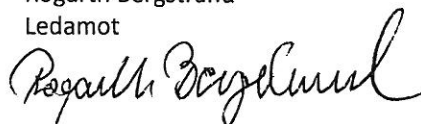
Mölndal 4 / 5 -2014


Jan-Erik Andersson
Ordförande


Annelie Örnberg
Ledamot


Soran Shwan
Ledamot

Rogarth Bergstrand
Ledamot



Jonas Karlsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 5 / 5 -2014


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB