

Org Nr: 716443-9841

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Buffeln 9

Org.nr. 716443-9841

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret

2013.01.01 – 2013.12.31

Årsmötet hålls söndagen 15/6 16:00 i trädgården

Förvaltningsberättelse för BRF Buffeln 9

Det främsta målet för föreningen representerad av Styrelsen är ekonomi i balans och bevarande av byggnaden.

Ekonomin för föreningen i dagsläget är sund och avgiftshöjning är ännu inte planerat.

Ny föreningsmedlem för 2013 är Håkan Abrahamsson som har valts in i styrelsen vid årsmötet som suppleant.

Det skall skrivas stadgar huruvida parkeringsuthyrningen skall gå till, kö till parkering samt vad som gäller vid 2:a handsuthyrning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har beteckningen Olskroken 1:25 och består av ett bostadshus med adress Ånäsvägen 24-26 i Göteborg med 14 st lägenheter, 2 lokaler, 6 p-platser och 4 garage.

7 st 1 r o k

3 st 2 r o k

3 st 3 r o k

1 st 4 r o k

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med brf tillägg i Moderna försäkringar fr.o.m 2014-01-01. Under 2013 var fastigheten fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Underhåll, reparationer och investeringar

Föreningen har en hemsida www.buffeln9.se

Frisören Glam & Shine på Ånäsvägen 24 har fått ersättningar på 14 000:- för de renoveringar de har lagt ner på arbete i lokalen på Ånäsvägen 24. Bland annat är det en lagad spricka och nymålade väggar.

Postboxar har blivit placerade vid entrén vid bägge trappuppgångar.

Tvättstugan har fått sig ett ordentligt upplyft, två nya tvättmaskiner, ny torktumlare samt i torkrummet har en fuktare bytts ut.

Ommålning av grunden, målning av lokalernas trappor samt byte av dörrar och skyltfönster på lokalerna av fasaden är inplanerat till hösten 2013 samt våren 2014.

Nya kärl för billigare och mer miljövänlig sophantering har införskaffats under sommaren.

Klistermärken i form av nummer till byggnaden, 24 samt 26 har beställts och satts upp.

Genomgång av avtal för att slippa ev. avgiftshöjning har gjorts. Därmed har det beställts ett nytt elavtal från Vattenfall med sänkta kostnader från 10 500kr/år till 7 800kr/år. Även ett nytt avtal med Moderna Försäkringar ifrån Trygg Hansa. Med den nya sophanteringens sparas det cirka 6000:- per år.

Förväntad framtida utveckling

Avtal och lån kommer att ses över i framtiden då dessa idag ligger på hög ränta.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16/6 2013.

Ägareförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar.

Styrelse samt suppleanter och revisor

Alexander Andreasson	Ordförande
Linda Svensson	Kassör
Sara Birgersson	Sekreterare
Jan Elam	Suppleant
Håkan Abrahamsson	Suppleant
Arne Andersson	Revisor

Styrelsen har under året hållit sammanträden var 6:e vecka.

Firmatecknare (två i förening) är Linda Svensson och Alexander Andreasson.

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att visa sitt ansvar och sin delaktighet i föreningen genom att delta i föreningsstämman. Det ligger en betydande investering bakom varje medlemskap och denna bör representeras minst en gång per år.

Ekonomi

Följande siffror är avrundade:

Anläggningstillgångar 1 865 tkr

Skulder kreditinstitut 1 725 tkr

Avräkningskonto HSB 176 tkr

Årliga intäkter avgifter och hyror 555 tkr

Drift ca 65 % av intäkterna

Föreningen är lågt belånad jämfört med andra bostadsrättsföreningar.

Avgiften höjdes 2013-01-01 med 10%. Första höjningen på fem år.

Avgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 572 kr per kvadratmeter och år.

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	555	492	493	481	493	447	444
Resultat efter finansiella poster	-90	1	-293	-6	33	86	-854
Balansomslutning	2 114	2 212	2 211	2 492	2 204	1 963	1 863
Fond för yttre underhåll	141	53	199	119	54	54	54

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ansamlad förlust	-1 147 539
Årets resultat	<u>-90 242</u>
	-1 237 781

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 131 570
Avsättning till underhållsfond	88 000
Ansamlad förlust	<u>-1 194 211</u>
	-1 237 781

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Brf Buffeln 9

		2013-01-01	2012-01-01
Resultaträkning		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	555 049	492 249
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-362 618	-323 857
Planerat underhåll		-131 570	0
Fastighetsskatt/avgift		-21 680	-22 060
Avskrivningar	Not 3	-57 499	-65 392
Summa fastighetskostnader		<u>-573 367</u>	<u>-411 309</u>
Rörelseresultat		-18 318	80 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	687	775
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-72 611	-80 300
Summa finansiella poster		<u>-71 924</u>	<u>-79 525</u>
Årets resultat		-90 242	1 415
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-88 000	-88 000
Disposition underhållsfond		131 570	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>43 570</u>	<u>-88 000</u>
Resultat efter fondförändring		-46 672	-86 585

Brf Buffeln 9

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

1 154 121

1 209 866

Mark

707 330

707 330

Inventarier

Not 7

3 508

5 262

1 864 959

1 922 458

Summa anläggningstillgångar

1 864 959

1 922 458

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

30 510

30 554

Avräkningskonto HSB Göteborg

175 862

204 195

Övriga fordringar

Not 8

26 249

26 913

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

16 579

28 097

249 200

289 760

Summa omsättningstillgångar

249 200

289 760

Summa tillgångar**2 114 159****2 212 218**

Brf Buffeln 9

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

1 368 270

1 368 270

Underhållsfond

141 127

53 127

1 509 397

1 421 397

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-1 147 539

-1 060 954

Årets resultat

-90 242

1 415

-1 237 781

-1 059 539

Summa eget kapital

271 616

361 858

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

1 722 105

1 724 977

1 722 105

1 724 977

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 872

2 872

Leverantörsskulder

38 228

38 520

Skatteskulder

1 995

2 095

Övriga skulder

Not 13

1 631

731

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

75 712

81 164

120 438

125 382

Summa skulder

1 842 543

1 850 359

Summa eget kapital och skulder

2 114 159

2 212 218

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

1 730 000

1 730 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Buffeln 9

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 67-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på renlining och elsystem sträcker sig över 20 år och avskrivning på tvättstuga över 15 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Buffeln 9

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	438 492	398 640
	Hyror	113 604	92 997
	Ovriga intäkter	2 953	612
		555 049	492 249
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	71 003	60 459
	Reparationer	15 710	14 020
	El	15 746	15 963
	Uppvärmning	135 593	134 602
	Vatten	29 350	26 149
	Sophämtning	21 178	18 443
	Ovriga avgifter	26 640	15 563
	Förvaltningsarvoden	39 002	35 059
	Ovriga driftskostnader	8 396	3 600
		362 618	323 857
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	55 745	55 745
	Inventarier	1 754	9 647
		57 499	65 392
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	540	634
	Ränteintäkter skattekonto	133	117
	Ovriga ränteintäkter	14	24
		687	775
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	72 401	80 300
	Ovriga finansiella kostnader	210	0
		72 611	80 300

Brf Buffeln 9

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 030 314	2 030 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 030 314	2 030 314
Ingående ackumulerade avskrivningar	-820 448	-764 703
Årets avskrivningar	-55 745	-55 745
Utgående avskrivningar	-876 193	-820 448
Bokfört värde	1 154 121	1 209 866
Taxeringsvärde för Olskroken 25:9		
Byggnad - bostäder	5 400 000	4 828 000
Byggnad - lokaler	381 000	202 000
	5 781 000	5 030 000
Mark - bostäder	4 122 000	3 185 000
Mark - lokaler	93 000	93 000
	4 215 000	3 278 000
Taxeringsvärde totalt	9 996 000	8 308 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	75 739	75 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 739	75 739
Ingående avskrivningar	-70 477	-60 830
Årets avskrivningar	-1 754	-9 647
Utgående avskrivningar	-72 231	-70 477
Bokfört värde	3 508	5 262
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 249	26 116
Övriga fordringar	0	797
	26 249	26 913
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	16 579	28 097
	16 579	28 097

Brf Buffeln 9

Noter	2013-12-31	2012-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 368 270	53 127	-1 060 954	1 415
Vinstdisp enl. stämmobeslut		88 000	-86 585	-1 415
Årets resultat				-90 242
Belopp vid årets slut	1 368 270	141 127	-1 147 539	-90 242

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	634970	5,32%	2015-06-01	142 777	0
Stadshypotek	651558	5,05%	2017-09-01	800 000	0
Stadshypotek	771690	2,59%	2014-01-09	200 000	0
Stadshypotek	842918	2,68%	2014-01-01	300 000	0
Stadshypotek	849850	2,69%	2014-02-05	60 015	620
Stadshypotek	987559	4,09%	2017-09-01	222 185	2 252
				<u>1 724 977</u>	<u>2 872</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 722 105**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 710 617

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **2 872** **2 872**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt 1 631 731

1 631 **731**

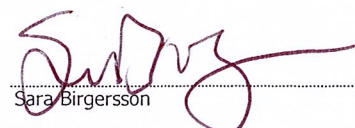
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 133	8 822
Ovriga upplupna kostnader	34 592	37 574
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>32 987</u>	<u>34 768</u>
	75 712	81 164


Göteborg 15/6 2014


Alexander Andreasson


Linda Svensson

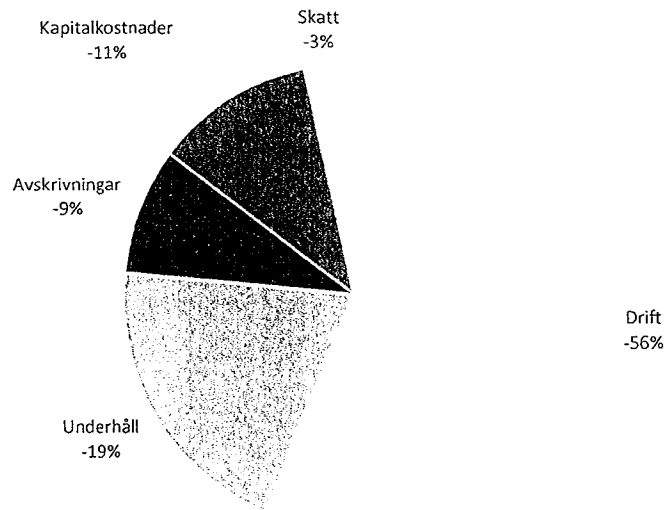

Sara Birgersson

Min revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning



Arne Andersson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

