

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Juvel. Föreningens andel är 22,1 procent. Samfälligheten förvaltar utomhusmiljö, utomhushiss, cykelrum, vattenledningar, kulvert och bevattningsanordning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 7:8	2006-12-21	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

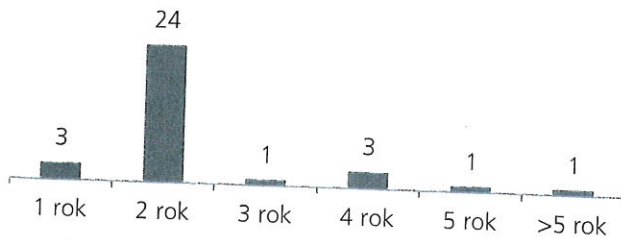
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 488 m², varav 2 488 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	GUAB AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	KONE
Trapphus städ	Abaco Specialstäd AB
EI	Din EI
Kabel-TV	Canal Digital
Garageplatser	Fastighets AB Deckshuset i Göteborg

Medlemmar

Medlemslägenheter: 33 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Kim Johansson	Ordförande
Bodil Margareta Erséus	Sekreterare
Ingvar Kenny Vidar Genborg	Kassör
Elisabeth Ivarsson	Ledamot
Ingrid Anita C Lundberg Svensson	Ledamot

Anders Tobias Ek	Suppleant
Sven Johan Magnus Rosvall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Larsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoper AB

Valberedning

Inger Björkqvist
Karl Lindvall

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har tillsammans med Brf Kvarnen och Brf Tre Lejon nått en överenskommelse med JM och Aspelin & Ramm/Fastighets AB Deckshuset som innebär en långsiktig parkeringslösning utan att föreningen behöver tillskjuta kapital.

Styrelsen har upprättat och beslutat om ordningsregler.

De flesta kvarvarande garantifrågor är åtgärdade, bland annat med målning i trappuppgångar och vissa lägenheter. Garantiärendet med JM är dock inte avslutat.

Styrelsen har utrett och besvarat motion om att fördela föreningens lån på medlemmarna. Stämmans beslut blev att inte göra en sådan förändring.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har upphandlats och genomförts. Efter anmärkningar beställdes rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter.

En underhållsplan upphandlades och beställdes för att upprättas under 2014.

I december bjöd styrelsen in till glögg och lussekatter. Det blev en trevlig samvaro.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Underhållsplanen upprättades av Rejal Byggkonsult som ger fastigheten mycket gott betyg. Underhållsbehovet bedöms som betydligt lägre än på de flesta andra hus, bland annat beroende på bra materialval och underhållsfria fönster och balkonger.

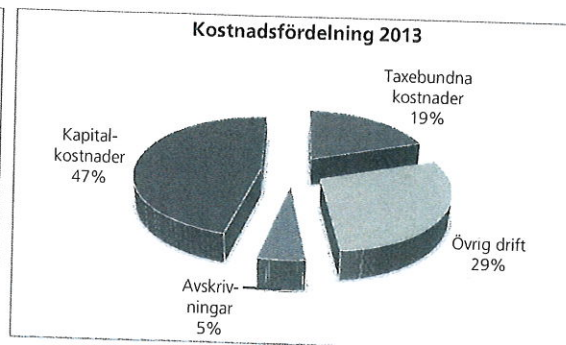
Föreningens ekonomi

Ett av föreningens tre lån villkorsändrades med något högre räntekostnad som följd.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 488 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	740	716	698
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 775	9 864	9 954	10 043
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	25	27
Värmekostnad/m ² totalyta	102	100	104	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	16	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	346	336	328	318

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	104 943
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	657 313
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 640
summa balanserat resultat	687 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

687 616

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING			
1 JANUARI - 31 DECEMBER		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 965 133	1 917 331
Övriga rörelseintäkter		83	-7
		1 965 216	1 917 325
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2		
Reparationer		-223 354	-199 335
Taxebundna kostnader		-13 970	-47 437
Övriga driftskostnader		-356 920	-347 445
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-196 956	-125 421
Personalkostnader		-93 990	-83 359
Avskrivningar		-19 838	-24 313
		-95 342	-88 008
		-1 000 370	-915 317
RÖRELSERESULTAT		964 846	1 002 007
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		411	380
Räntekostnader		-860 314	-835 574
		-859 903	-835 194
ÅRETS RESULTAT		104 943	166 813

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark		
Not 3	99 002 636	99 097 978
	99 002 636	99 097 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	99 002 636	99 097 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	24 130	35 480
Förutbetalda kostnader	72 093	69 919
Not 4	96 223	105 399
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3	3
SBC klientmedel i SHB	544 293	563 755
	544 296	563 758
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	640 519	669 157
SUMMA TILLGÅNGAR	99 643 155	99 767 135



BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 5		
Inbetalda insatser		73 875 000	73 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	337 140	262 500
		74 212 140	74 137 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		582 673	490 500
Årets resultat		104 943	166 813
		687 616	657 313
SUMMA EGET KAPITAL		74 899 756	74 794 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	24 096 118	24 318 970
		24 096 118	24 318 970
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	222 852	222 852
Leverantörsskulder		62 528	69 029
Övriga kortfristiga skulder		0	1 590
Upplupna kostnader	Not 8	214 216	228 369
Förutbetalda avgifter och hyror		147 685	131 512
		647 281	653 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 643 155	99 767 135
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	25 465 000	25 465 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning 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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	Progressiv plan	Progressiv plan

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 898 233	1 841 881
Hysesintäkter	66 900	75 450
	1 965 133	1 917 331
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	17 969	20 920
Fastighetsskötsel beställning	9 932	5 299
Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 720	1 846
Städning entreprenad	55 053	45 683
OVK Obl. Ventilationskontroll	19 375	0
Hissbesiktning	2 743	2 513
Gemensamma utrymmen	0	2 150
Garage	93 600	93 600
Serviceavtal	20 962	17 934
Förbrukningsmateriel	0	9 391
	223 354	199 335
Reparationer		
Sophantering/återvinning	4 490	0
Lås	1 073	1 742
VVS	0	19 828
Värmeanläggning/undercentral	0	5 001
Ventilation	8 407	4 203
Elinstallationer	0	16 662
	13 970	47 437

Not 2 fortsättning		
Taxebundna kostnader	2013	2012
El		
Värme	52 016	56 835
Vatten	253 872	247 726
Sophämtning/renhållning	51 032	39 954
	0	2 930
	356 920	347 445
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 941	18 561
Samfällighetsavgift	136 463	65 524
Kabel-TV	41 552	41 336
	196 956	125 421
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 589	2 588
Tele och datakommunikation	324	324
Juridiska åtgärder	12 500	0
Revisionsarvode extern revisor	10 475	13 000
Föreningskostnader	870	739
Förvaltningsarvode	52 572	54 033
Förvaltningsarvoden övriga	0	6 380
Administration	809	1 296
Konsultarvode	13 851	5 000
	93 990	83 359
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	15 500	18 500
Sociala kostnader	4 338	5 813
	19 838	24 313
Avskrivningar		
Byggnad	95 342	88 008
	95 342	88 008
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 000 370	915 317
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 340 000	99 340 000
Utgående anskaffningsvärde	99 340 000	99 340 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-242 022	-154 014
Årets avskrivningar enligt plan	-95 342	-88 008
Utgående avskrivning enligt plan	-337 364	-242 022
Planenligt restvärde vid årets slut	99 002 636	99 097 978
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000

Not 3 fortsättning		2013-12-31	2012-12-31	
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		37 000 000	36 000 000	
Taxeringsvärde mark		15 400 000	12 400 000	
		52 400 000	48 400 000	
Taxeringsvärdets uppdelning				
Bostäder		52 400 000	48 400 000	
		52 400 000	48 400 000	
Not 4		2013-12-31	2012-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring				
Kabel-TV		24 560	20 663	
Garage		10 397	10 385	
Vatten		7 800	7 800	
Samfällighetsavgift		12 524	13 958	
		16 812	17 113	
		72 093	69 919	
Not 5				
EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	73 875 000	0	0	73 875 000
Fond för yttre underhåll	337 140	74 640	0	262 500
Summa bundet eget kapital	74 212 140	74 640	0	74 137 500
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	582 673	-74 640	166 813	490 500
Årets resultat	104 943	104 943	-166 813	166 813
Summa fritt eget kapital	687 616	30 303	0	657 313
Summa eget kapital	74 899 756	104 943	0	74 794 813
Not 6		2013	2012	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början				
Reservering enligt stadgar		262 500	187 500	
Reservering enligt stämmobeslut		74 640	75 000	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		0	0	
		337 140	262 500	
Not 7				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31
Swedbank 980-0368		3,020 %	7 493 804	7 493 804
Swedbank 980-0368		3,450 %	7 208 358	7 303 834
Swedbank 980-0368		4,000 %	9 616 808	9 744 184
Summa skulder till kreditinstitut			24 318 970	24 541 822
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-222 852	-222 852
			24 096 118	24 318 970

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 204 710 kr.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El		
Värme	7 762	7 766
Extern revisor	32 684	42 918
Arvoden	14 000	17 150
Sociala avgifter	18 000	21 000
Ränta	5 656	6 600
	136 114	132 935
	214 216	228 369

GÖTEBORG den 15 / 05 2014

Kim Johansson
Ordförande

Bodil Margareta Erséus
Sekreterare

Ingvar Kenny Vidar Genborg
Kassör

Elisabeth Ivarsson
Ledamot

Ingrid Anita C Lundberg Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2014

Peter Larsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden, org. nr 769615-2243

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 15 maj 2014

Överlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Larsson

Auktoriserad revisor