

Org Nr: 716408-8549

Styrelsen för Brf 39:an i Göteborg

Org.nr: 716408-8549

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

AC / K
RU / K

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsföreningen 39:an i Göteborg

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Olivedal 14:4 i kvarteret Bergslänten. Fastigheten består av 19 lägenheter med en bostadsarea på 1891 kvm och 3 lokaler på 134 kvm. Samtliga av föreningens 19 lägenheter ägs av medlemmar. Tre uthyrda lokaler finns belägna i bottenplan.

MÅL OCH VISIONER

Att erbjuda medlemmarna ett högkvalitativt boende, innebärande god säkerhet, aktivt fastighetsunderhåll och aktiv ekonomisk planering.

DET GODA BOENDET

Trivsamt inne och utemiljö med den äldre charmen bevarad.
Nära och god grannsamja som stärker det säkra boendet.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under hela året har åtgärdsprogrammet för att ta hand om fuktproblemen i fastigheten varit fokus för styrelsen. Dessa är nu under kontroll. De största skador har drabbat lägenheterna 5B, 6C och 10C, lägenhet 5B och 10C är återställda. I lägenhet 6 är väggar, tak och under golv återställt, kvarstår gör dock återställning av kök, golv och förvaring och slutlig överenskommelse med medlem.

Förbättringsåtgärder på fastighetens baksida har gjorts genom isolering och plåtbeklädnad för att komma till rätta med utifrån kommande vatten.

Tillsammans detta har varit mycket kostsamt för föreningen och kommer belasta förening även under 2014, detta har medfört ökad upplåning.

Då arbetsbelastningen på styrelsen har varit mycket hög under de sista åren och förvaltningen av fastigheten blivit väldigt betungande så har det beslutats om ett antal åtgärder.

- Ny entreprenad för att sköta fastighetsförvaltning och städning.
- Framtagning av underhållsplan och ekonomisk plan
- Ökad avsättning till underhåll
- Ökad administrativ hjälp
- Ökad juridisk hjälp

Fuktproblemen och dess konsekvenser samt ovanstående åtgärder har medfört till en avgifthöjning på 10 % under 2014.

Blomsteraffären har under året bytt ägare 2 gånger.

MC, P/S
RW, M, CC

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har följande planerade underhåll utförts:

Målningsarbete på fönster i A-huset på våning 3, våning 2, våning 1 och entreplan genomfördes under sommaren.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under det kommande året planeras minimalt underhåll för att bygga upp och få kontroll på ekonomin. Dock har en underhållsplan tagits fram och till den en ekonomisk plan. Över de kommande 5 åren planeras det avgiftshöjningar på ca. 5 % per år. Detta för att möta de planerade åtgärderna som finns i underhållsplanen.

Föreningen har på grund av åtgärderna för att komma till rätta med fuktskadan en stor ansamlad förlust.

Viktiga frågor att behandla under kommande verksamhetsår:

Kontinuerlig bevakning av föreningens lån och bindningstid.

FÖRENINGSFRÅGOR

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 19 mars 2013. Ärenden på stämman var genomgång av föreningens ekonomi, beslut om åtgärdspaket rörande fuktskador.

Ordinarie Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013. Ärenden på stämman var genomgång av föreningens ekonomi och val av styrelse och revisorer. Inga motioner behandlades.

Den nya styrelsen samt suppleanter

Kristina Bengtsson	ordförande
Michael Svensson	vice ordförande/sekreterare
Johan Brattberg	styrelseledamot
Roland Persson	suppleant

Firmatecknare har varit Kristina Bengtsson och Michael Svensson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Pär Karlsson vald av föreningen samt BoRevision AB. Revisorsuppleant har varit Jürgen Antonsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Hans Åkerlund och Peter Widén.

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 10 september. Ärenden på stämman var genomgång av föreningens ekonomi, beslut om åtgärdspaket rörande fuktskador och val av ny ledamot till styrelse.

Handwritten initials:
RL
RW
CC

Den nya styrelsen samt suppleanter

Kristina Bengtsson	ordförande
Michael Svensson	styrelseledamot
Michael Schütze	styrelseledamot
Roland Persson	suppleant

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 11 november 2013. Ärenden på stämman var genomgång av åtgärds paket rörande fuktskador, hantering av motion rörande styrelsens sammansättning och val av ny styrelse, suppleanter och revisorer.

Den nya styrelsen samt suppleanter

Peter Widén	ordförande
Michael Svensson	sekreterare
Pär Karlsson	styrelseledamot
Hans Åkerlund	styrelseledamot
Roland Persson	suppleant
Anders Jormeus	suppleant
Jürgen Antonsson	suppleant

Firmatecknare har varit Peter Widén, Michael Svensson Pär Karlsson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars-Erik Berg vald av föreningen samt BoRevision AB. Revisorsuppleant har varit Michael Schütze. Valda revisorer är jäviga då de suttit i styrelsen under året och kan därmed inte skriva på årsredovisningen.

Styrelsemöten

Styrelserna har under året hållit 11 styrelsemöten.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen består av 31 medlemmar. Samtliga lägenheter ägs av medlemmar. Under 2013 har 5 överlåtelser gjorts.

M KE
RW
WCC

EKONOMI

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning i tkr	1 262	1 204	1 196	1 200	1 221
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 689	-213	7	184	140
Balansomslutning i tkr	33 721	32 954	33 112	33 222	33 068
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	528	499	499	499	499
Fond för yttre underhåll tkr	295	261	279	190	231

Avgifter

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 6 procent fr.o.m. 2013-01-01 och uppgick till i genomsnitt 528 kr/kvm. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 10 procent och uppgår fr.o.m. 2014-01-01 till i genomsnitt 581 kr/kvm.

Förslag till disposition av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ansamlad förlust	-171 735
Årets resultat	<u>-2 688 835</u>
	-2 860 570

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-103 236
Avsättning till underhållsfond	110 000
Ansamlad förlust	<u>-2 867 334</u>
	-2 860 570

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.

PK
RW
CC

Brf 39:an i Göteborg

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 262 017	1 203 505
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 247 882	-823 151
Planerat underhåll		-103 236	-76 355
Fastighetsskatt/avgift		-44 490	-49 055
Avskrivningar	Not 3	-203 162	-158 945
Summa fastighetskostnader		<u>-3 598 770</u>	<u>-1 107 506</u>
Rörelseresultat		-2 336 753	95 999
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	32 413	4 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-384 494	-314 123
Summa finansiella poster		<u>-352 081</u>	<u>-309 414</u>
Årets resultat		-2 688 835	-213 414
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-110 000	-109 500
Disposition underhållsfond		<u>103 236</u>	<u>76 355</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-6 764	-33 145
Resultat efter fondförändring		-2 695 599	-246 559

PKK

 PUC

 RW

 ac

Brf 39:an i Göteborg**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 24 134 695 23 178 650

Mark

8 236 400 8 236 400

Markanläggningar

Not 7 742 290 779 405

Inventarier

Not 8 11 530 19 314

33 124 915 32 213 769*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 0 140 818

0 140 818

Summa anläggningstillgångar

33 124 915 32 354 588**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

568 418 560 164

Övriga fordringar

Not 10 15 549 11 603

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 12 307 27 334

596 274 599 101

Summa omsättningstillgångar

596 274 599 101**Summa tillgångar****33 721 189 32 953 689**

PK
HK
MH
RUC

Brf 39:an i Göteborg

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	20 758 318	20 758 318
Upplåtelseavgifter	2 202 197	2 202 197
Underhållsfond	294 523	261 378
	<u>23 255 038</u>	<u>23 221 893</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlad förlust	-171 735	74 824
Årets resultat	-2 688 835	-213 414
	<u>-2 860 570</u>	<u>-138 590</u>
Summa eget kapital	<u>20 394 468</u>	<u>23 083 303</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>12 187 984</u>	<u>9 203 604</u>
	12 187 984	9 203 604
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 200 620	200 620
Leverantörsskulder	587 539	76 778
Skatteskulder	0	2 470
Övriga skulder	Not 15 32 393	6 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>318 185</u>	<u>380 594</u>
	1 138 737	666 782
Summa skulder	<u>13 326 721</u>	<u>9 870 386</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>33 721 189</u>	<u>32 953 689</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	15 426 000	13 646 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Ru

 Ull
 RW
 cc

Brf 39:an i Göteborg**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 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,46 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader och markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader (2003-2008) sker enligt progressiv avskrivningsplan som sträcker sig över 68 år. Avskrivning på trädgårdsrenovering (2006, 2007, 2009) sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 25 år. Avskrivning på kabeltv (2006) sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år. Avskrivning på fasad- o murförbättringar (2013) sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år. Avskrivningsplanerna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% respektive 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 stadgar.

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.

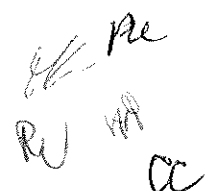
	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	0	44 000
Sociala kostnader	0	13 825
	<u>0</u>	<u>57 825</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

PL
JK
PWL MK
CC

Brf 39:an i Göteborg

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 005 504	948 600
Hyror	248 545	246 937
Övriga Intäkter	7 968	7 968
	1 262 017	1 203 505
Not 2 Drift		
Personalkostnader	0	57 825
Fastighetsskötsel och lokalvård	71 492	65 787
Reparationer	2 720 291	297 529
El	71 077	32 506
Uppvärmning	185 413	182 006
Vatten	48 510	43 619
Sophämtning	49 332	55 713
Övriga avgifter	25 080	26 574
Förvaltningsarvoden	52 366	43 302
Övriga driftskostnader	24 321	18 288
	3 247 882	823 151
* Styrelsen har beslutat att inte ta ut något arvode för räkenskapsåret 2013.		
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	158 263	114 045
Markanläggningar	37 115	37 115
Inventarier	7 784	7 785
	203 162	158 945
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 968	2 070
Ränteintäkter skattekonto	71	64
Reavinst vid försäljning av räntefond	30 374	2 575
	32 413	4 709
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	337 896	313 523
Räntekostnader kortfristiga skulder	18	0
Övriga finansiella kostnader	46 580	600
	384 494	314 123



 PE

 RU

 CC

Brf 39:an i Göteborg

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	24 208 988	24 208 988			
Årets investeringar	1 114 308	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 323 296	24 208 988			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 030 338	-916 293			
Årets avskrivningar	-158 263	-114 045			
Utgående avskrivningar	-1 188 601	-1 030 338			
Bokfört värde	24 134 695	23 178 650			
Taxeringsvärde för Olivedal 14:4					
Byggnad - bostäder	20 000 000	18 600 000			
Byggnad - lokaler	1 571 000	1 668 000			
	21 571 000	20 268 000			
Mark - bostäder	18 400 000	15 600 000			
Mark - lokaler	579 000	644 000			
	18 979 000	16 244 000			
Taxeringsvärde totalt	40 550 000	36 512 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	983 862	983 862			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 862	983 862			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-204 457	-167 342			
Årets avskrivningar	-37 115	-37 115			
Utgående avskrivningar	-241 572	-204 457			
Bokfört värde	742 290	779 405			
Not 8 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	84 255	84 255			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 255	84 255			
Ingående avskrivningar	-64 941	-57 156			
Årets avskrivningar	-7 784	-7 785			
Utgående avskrivningar	-72 725	-64 941			
Bokfört värde	11 530	19 314			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Andelar i Nordea Likviditetsinvest	0	140 818			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	2 095	0			
Skattkonto	13 454	11 603			
	15 549	11 603			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	12 307	27 334			
	12 307	27 334			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 758 318	2 202 197	261 378	74 824	-213 414
Vinstdisp enl. stämmobeslut			33 145	-246 559	213 414
Årets resultat					-2 688 835
Belopp vid årets slut	20 758 318	2 202 197	294 523	-171 735	-2 688 835

AC
 RW
 CC

Brf 39:an i Göteborg

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

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788321674	4,26%	2016-12-20	3 137 500	75 000
Nordea	39788605486	3,10%	2014-06-18	1 396 800	28 800
Nordea	39788609074	2,18%	2014-03-31	2 291 250	47 000
Nordea	39788624308	2,35%	2018-09-03	3 185 000	0
SE-Banken Bolån	26372666	2,71%	2015-09-28	2 378 054	49 820
				12 388 604	200 620

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 187 984**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 385 504

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **200 620** **200 620**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdesskatt **32 393** **6 320**
32 393 **6 320**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 46 470 41 782
Övriga upplupna kostnader 169 122 256 701
Förutbetalda hyror och avgifter 102 593 82 111
318 185 **380 594**

Göteborg 11/5 2014



Peter Widén


Michael Svensson


Pär Karlsson


Hans Åkerlund

Min revisionsberättelse har 14-05-13 avgivits beträffande denna årsredovisning


Christina Carlsson
BoRevision AB

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 39:an i Göteborg, org.nr. 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 39:an i Göteborg för räkenskapsåret 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 39:an i Göteborg för räkenskapsåret 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

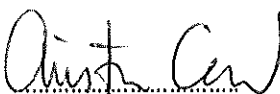
Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Jag, Christina Cederlöf är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

Göteborg den 13/15 2014



Christina Cederlöf
BoRevision AB