



Org.nr: 716408-8549

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

2012.01.01–2012.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsföreningen 39:an

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

Soprummet har fått utökade sorteringsmöjligheter. Ett antal oförutsedda händelser som krävt åtgärder (se nästa stycke) och belastat föreningens ekonomi har tyvärr inträffat framför allt under Q3-Q4 2012.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har följande planerade underhåll utförts:

Målningsarbete på fönster i A-huset på vindsvåning, våning 5 och våning 4 genomfördes under sommaren.

Dessutom har följande icke planerade åtgärder vidtagits p g a oförutsedda händelser. En läckande vattenledning i vindsvåningen (lägenhet 19A) förorsakade en vattenskada i parkettgolvet i samma lägenhet. För att fastställa var läckan fanns sågades håll i taket upp i lägenheterna 15A och 16A. Allt är åtgärdat och återställt.

Ett värmepaket som värmer tilluften till frisören installerat i Blomsterrikets lagerlokal blev överhettat och förstört. Följderna blev sot och brandlukt i frisörens lokal. Allt är åtgärdat. När bostadsrättsinnehavaren av lägenhet 6C påbörjade sin badrumsrenovering genom rivning upptäcktes stora fuktskador och mögel bakom innerväggen. Efter utredning visade sig skadorna vara mycket omfattande och ett åtgärdsprogram sattes igång under Q4.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under det kommande året planeras målning av fönster på samtliga fönster i fastigheten utom de som åtgärdades under 2012 (vind, våning 4 och 5 i A-huset). Samt fortsatt renovering och återställande av C-fastigheten avseende fuktskadorna.

Viktiga frågor att behandla under kommande verksamhetsår:

Kontinuerlig bevakning av föreningens lån och bindningstid.

CS RV HA

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2012. Ärenden på stämman var genomgång av föreningens ekonomi och val av styrelse och revisorer. Motion angående daglig städning i tvättstugan. Motionen avslagen. Stämman röstade för att kravet på städning efter tvättpasset tas bort och att man själv städar tvättstugan till det skick som man själv önskar innan man påbörjar tvättning. Ytterligare motion angående ny lokal för vinförvaring drogs tillbaka.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen består av 32 medlemmar. Samtliga lägenheter ägs av medlemmar. Under 2012 har 3 överlåtelser gjorts.

Den nya styrelsen samt suppleanter

Kristina Bengtsson	ordförande
Hans Åkerlund	vice ordförande
Peter Widén	sekreterare
Lars-Erik Berg	suppleant
Roland Persson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristina Bengtsson, Lars-Erik Berg och Peter Widén, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Pär Karlsson vald av föreningen samt BoRevision AB. Revisorsuppleant har varit Michael Svensson.

Valberedning

Valberedningen har varit Andreas Lundberg samt Nina Pour vald av stämman.

EKONOMI

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning i tkr	1 204	1 196	1 200	1 221	1 267
Resultat efter finansiella poster i tkr	-213	7	184	140	89
Balansomslutning i tkr	32 954	33 112	33 222	33 068	33 045
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	499	499	499	499	530
Fond för yttre underhåll tkr	261	279	190	231	266

Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 6 procent och uppgår fr.o.m. 2013-01-01 till i genomsnitt 528 kr/kvm.

CS RW HA

Förslag till disposition av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	74 824
Årets resultat	<u>-213 414</u>
	-138 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-76 355
Avsättning till underhållsfond	109 500
Balanserat resultat	<u>-171 735</u>
	-138 590

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.

CS RW W

Brf 39:an

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 203 505	1 195 955
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-823 151	-544 180
Planerat underhåll		-76 355	-127 438
Fastighetsskatt/avgift		-49 055	-47 858
Avskrivningar	Not 3	-158 945	-156 489
Summa fastighetskostnader		-1 107 506	-875 965
Rörelseresultat		95 999	319 991
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 709	2 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-314 123	-315 780
Summa finansiella poster		-309 414	-313 050
Årets resultat		-213 414	6 941
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-109 500	-109 500
Disposition underhållsfond		76 355	127 438
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-33 145	17 938
Resultat efter fondförändring		-246 559	24 879

CS RW

Brf 39:an

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	23 178 650	23 292 695
Mark		8 236 400	8 236 400
Markanläggningar	Not 7	779 405	816 520
Inventarier	Not 8	19 314	27 099
		<u>32 213 769</u>	<u>32 372 714</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	140 818	142 800
		<u>140 818</u>	<u>142 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 354 588</u>	<u>32 515 514</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		560 164	554 204
Övriga fordringar	Not 10	11 603	11 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 334	30 712
		<u>599 101</u>	<u>596 455</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>599 101</u>	<u>596 455</u>
Summa tillgångar		<u>32 953 689</u>	<u>33 111 969</u>

CS PW
WU

Brf 39:an

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
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	261 378	279 316
	<u>23 221 893</u>	<u>23 239 831</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	74 824	49 945
Årets resultat	-213 414	6 941
	<u>-138 590</u>	<u>56 886</u>
Summa eget kapital	<u>23 083 303</u>	<u>23 296 717</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>9 203 604</u>	<u>9 427 874</u>
	9 203 604	9 427 874
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	200 620	117 320
Skatteskulder	76 778	55 070
Övriga skulder	2 470	1 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	6 320	11 581
	Not 16	
	<u>380 594</u>	<u>202 134</u>
	666 782	387 378
Summa skulder	<u>9 870 386</u>	<u>9 815 252</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>32 953 689</u>	<u>33 111 969</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	13 646 000	13 646 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

CS PW
WA

Brf 39:an**Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,43 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

I ekonomisk plan fonderades medel för att åtgärda underhållsbrister i övertagandet. Åtgärderna uppgick till 2 086 953 kronor och skrivs av från 2007 enligt en 70-årig progressiv plan. Årets avskrivning uppgår till 0,80 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning på installationen av Kabel-tv sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

Markanläggningar

Avskrivning på upprustning av gården sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Tvättmaskiner inköpta 2006 avskrivs med 10% årligen.

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 26,3 % 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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

Styrelsearvode

Sociala kostnader

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31

44 000

44 000

13 825

13 825

57 825

57 825

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

CS:rw
WB

Brf 39:an

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	948 600	948 600
Hyror	246 937	239 388
Övriga intäkter	7 968	7 967
	1 203 505	1 195 955
Not 2 Drift		
Personalkostnader	57 825	57 825
Fastighetsskötsel och lokalvård	65 787	60 667
Reparationer	297 529	19 527
El	32 506	42 811
Uppvärmning	182 006	177 560
Vatten	43 619	42 697
Sophämtning	55 713	49 510
Övriga avgifter	26 574	32 017
Förvaltningsarvoden	43 302	40 423
Övriga driftskostnader	18 288	21 143
	823 151	544 180
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	114 045	106 972
Markanläggningar	37 115	37 115
Inventarier	7 785	12 402
	158 945	156 489
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 070	2 484
Ränteintäkter skattekonto	64	102
Övriga ränteintäkter	2 575	144
	4 709	2 730
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	313 523	315 140
Övriga finansiella kostnader	600	640
	314 123	315 780

CS rw
48

Brf 39:an

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	24 208 988	24 208 988			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 208 988	24 208 988			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-916 293	-809 321			
Årets avskrivningar	-114 045	-106 972			
Utgående avskrivningar	-1 030 338	-916 293			
Bokfört värde	23 178 650	23 292 695			
Taxeringsvärde för Olivedal 14:4					
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000			
Byggnad - lokaler	1 668 000	1 668 000			
	20 268 000	20 268 000			
Mark - bostäder	15 600 000	15 600 000			
Mark - lokaler	644 000	644 000			
	16 244 000	16 244 000			
Taxeringsvärde totalt	36 512 000	36 512 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	983 862	983 862			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 862	983 862			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-167 342	-130 227			
Årets avskrivningar	-37 115	-37 115			
Utgående avskrivningar	-204 457	-167 342			
Bokfört värde	779 405	816 520			
Not 8 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	84 255	84 255			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 255	84 255			
Ingående avskrivningar	-57 156	-44 754			
Årets avskrivningar	-7 785	-12 402			
Utgående avskrivningar	-64 941	-57 156			
Bokfört värde	19 314	27 099			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Andelar i Nordea Likviditetsinvest (marknadsvärdet per 2012-12-31 uppgår till 170 430 kr)	140 818	142 800			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	11 603	11 539			
	11 603	11 539			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	27 334	30 712			
	27 334	30 712			
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	279 316	49 945	6 941
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-17 938	24 879	-6 941
Årets resultat					-213 414
Belopp vid årets slut	20 758 318	2 202 197	261 378	74 824	-213 414

CS RW
WB

Brf 39:an

Noter

2012-12-31

2011-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788321674	4,26%	2016-12-20	3 212 500	75 000
Nordea	39788605486	3,10%	2014-06-18	1 425 600	28 800
Nordea	39788609074	2,55%	2013-03-30	2 338 250	47 000
SE-Banken Bolån	26372666	2,77%	2013-09-28	2 427 874	49 820
				9 404 224	200 620

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 203 604

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

8 401 124

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

200 620

117 320

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt

6 320

11 581

6 320

11 581

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

41 782

5 526

Övriga upplupna kostnader

256 701

106 105

Förutbetalda hyror och avgifter

82 111

90 503

380 594

202 134

Göteborg 5,5 2013

Kristina Bengtsson

Hans Åkerlund

Peter Widén

Vår revisionsberättelse har 13-05-06 laggivits beträffande denna årsredovisning

Pär Karlsson

Av föreningen vald revisor

BoRevisión AB

Carolin Sandén

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 39:an

Organisationsnummer 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 39:an för år 2012.

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. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

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 2012-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf 39:an för 2012.

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 av 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.

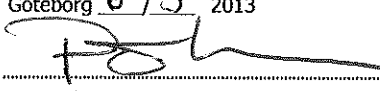
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

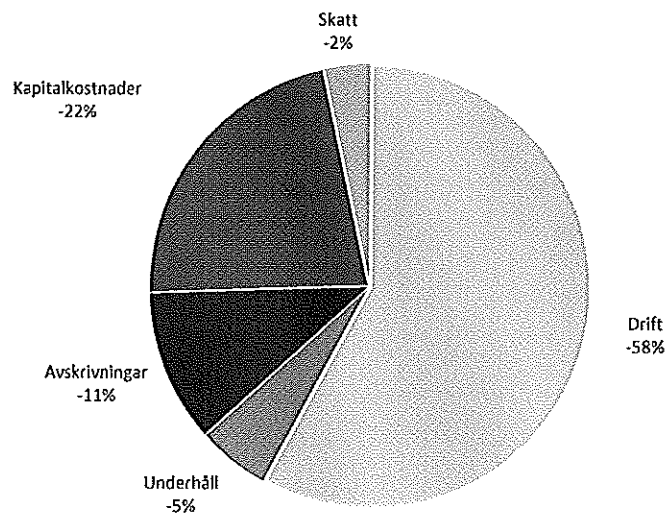
Göteborg 6/5 2013


Pär Karlsson
Av föreningen vald revisor


Carolin Sandén

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

