



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Kvarnfallet i Sävedalen



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 769619-3197

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Kvarnfallet i Sävedalen**

Org. nr: 769619-3197

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01–2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Husen är byggda 1968 och föreningen ombildades under 2009.
Föreningens fastighet har beteckningen. Partille 4:101.
Det finns i denna fastighet sammanlagt 102 lägenheter.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 8446 kvm.

I fastigheten finns fem bostadshus med adresserna: Ljungkullen 1-33.

Föreningens 102 bostäder är samtliga 3 r o k á 83 kvm.

Av dessa bostäder är

81 st bostadsrätter ägda av privatpersoner

13 st bostadsrätter ägda av PartilleBo som hyrs ut i andrahand.

8 st hyresrätter

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar.

Under året har nio lägenheter överlåtits.

UNDERHÅLL, REPARATIONER, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNING

Årets underhåll inleddes med att nya skärmväggar sattes upp vid alla lägenheter på nedre botten.

Det största underhållsarbetet 2013 har varit renoveringen av våra fasader. De två nedre husen har fått nymålade balkonger och byten av trasiga räcken. Detta arbete fortsätter 2014 med de tre övre husen.

Innan detta arbete påbörjades tog styrelsen tillsammans med HSB fram ett offertunderlag och offerter kom sedan in från tre företag och arbetet gick till Adolfssons Måleri.

Vidare har en vattenmätare och två kranar bytts ut i vår central.

Arbetet med den trasiga kulverten på den översta gården har också slutförts.



Styrelsen har också på begäran satt upp fler hastighetsskyltar i området.

Försäljning

Kommunen har köpt 35 kvm mark av föreningen. Marken skall användas till den rondell som skall byggas på Kvarnfallsvägen.

Årsstämma

Föreningen höll sin årsstämma den 22 april 2013 i matsalen på Oxledsskolan. 22 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman godkände årsredovisningen för 2012, beviljade styrelsen ansvarsfrihet samt valde en ny styrelse.

Till stämman hade nio motioner inkommit dessa behandlade behov av byten av fönster och ytterdörrar samt information från styrelsen. Dessa besvarades på stämman.

Styrelse samt suppleanter

Rolf Samuelsson	ordförande
Sartip Sardar	vice ordförande
Marie Raask	sekreterare
Marie Kinder	kassör
Britt-Marie Eriksson	vice kassör
Lars Sundh	ledamot, nyckelansvarig
Annika Sollner	suppleant, vice sekreterare
Lars-Åke Wiman	suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Revisor har varit Zeljana Burazor på Borevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Matz Dovstrand.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5501	5331	5200	4544	1167
Resultat efter finansiella poster	790	459	224	-279	-87490
Balansomslutning	102 848	102 253	101 717	101 623	99696
Årsavgiftsnivå för bostäder, Kr per kvm	610	575	548	499	499
Fond för yttre underhåll	1110	718	477	57	0



Avgifter och hyror;

2013-01-01 höjdes avgifterna med 6% och har i genomsnitt uppgått till 610 kr/m².

Från 2014-01-01 höjdes avgifterna med 5 %, och uppgår därefter till 647 kr/m².

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer underhållsplan.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-659 546
Årets resultat	<u>790 300</u>
	130 754

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-0
Avsättning till underhållsfond	846 000
Balanserat resultat	<u>-715 246</u>
	130 754

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 Kvarnfallet i Sävedalen

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 501 002	5 330 729
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 163 582	-3 126 234
Planerat underhåll		0	-242 999
Fastighetsskatt/avgift		-123 420	-139 230
Avskrivningar	Not 3	-217 922	-159 002
Summa fastighetskostnader		-3 504 924	-3 667 465
Rörelseresultat		1 996 078	1 663 264
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	88 150	119 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 293 928	-1 323 812
Summa finansiella poster		-1 205 778	-1 204 538
Årets resultat		790 300	458 726
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-846 000	-634 000
Disposition underhållsfond		0	242 999
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-846 000	-391 001
Resultat efter fondförändring		-55 700	67 725



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6

67 954 618

66 524 186

28 726 075

28 726 075

96 680 693

95 250 261

Summa anläggningstillgångar

96 680 693

95 250 261

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

16 765

1 219 590

1 692 609

Not 7

11 714

2 644

Not 8

306 081

214 751

1 537 385

1 926 769

Kortfristiga placeringar

Not 9

4 600 000

2 100 000

Kassa och bank

Övrigt

30 412

2 975 979

30 412

2 975 979

Summa omsättningstillgångar

6 167 797

7 002 748

Summa tillgångar

102 848 490

102 253 009

Brf Kvarnfallet i Sävedalen**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

68 032 894

68 032 894

Upplåtelseavgifter

716 787

716 787

Underhållsfond

1 109 426

718 425

69 859 107

69 468 106

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-659 546

-727 271

Årets resultat

790 300

458 726

130 754

-268 545

Summa eget kapital

69 989 861

69 199 561

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

31 429 858

31 588 694

31 429 858

31 588 694

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

158 836

85 712

Leverantörsskulder

281 029

444 799

Skatteskulder

0

13 478

Övriga skulder

0

373

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

988 906

920 392

Not 14

1 428 771

1 464 754

Summa skulder

32 858 629

33 053 448

Summa eget kapital och skulder**102 848 490****102 253 009****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

45 000 000

45 000 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Brf Kvarnfallet i Sävedalen**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 0,248 % av anskaffningsvärdet. Investering enligt ekonomisk plan skrivs av enligt en rak 30-årig plan.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades genom köp 2009 av samtliga aktier i AB Partillebo 2, org.nr 556740-1210, och därefter förvärvade BRF Kvarnfallet fastigheten via ett transportköp. Aktierna har därefter sålts tillbaka till Partillebo AB och fastigheten skrivits upp med totalt 87 536 413 kr.

Till en följd av uppskrivningen på fastigheten så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 87 536 413 kr och vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 22%. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt på ca 19 miljoner kr. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr. Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,248% av anskaffningsvärdet.

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.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 000	50 500
Sammanträdesersättningar	31 886	46 814
Löner och andra ersättningar	3 018	1 186
Sociala kostnader	45 434	27 905
	<u>170 338</u>	<u>126 405</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	13 500	18 000
	<u>13 500</u>	<u>18 000</u>
Totalt	183 838	144 405

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 754 520	4 486 056
	Hyror	578 987	572 940
	Ovriga intäkter	167 495	271 733
		5 501 002	5 330 729
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	183 838	144 405
	Fastighetsskötsel och lokavård	410 309	411 734
	Reparationer	346 122	425 751
	El	522 466	506 673
	Uppvärmning	935 270	909 280
	Vatten	313 602	291 856
	Sophämtning	116 816	123 178
	Ovriga avgifter	95 138	92 754
	Förvaltningsarvoden	143 993	137 417
	Ovriga driftskostnader	96 028	83 185
		3 163 582	3 126 234
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	217 922	159 002
		217 922	159 002
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 140	4 649
	Ränteintäkter skattekonto	3	4
	Ovriga ränteintäkter	85 007	114 621
		88 150	119 274
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 292 678	1 322 562
	Ovriga finansiella kostnader	1 250	1 250
		1 293 928	1 323 812



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	67 027 510	67 027 510			
Årets investeringar enligt ekonomisk plan	1 648 354	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 675 864	67 027 510			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-503 324	-344 322			
Årets avskrivningar	-217 922	-159 002			
Utgående avskrivningar	-721 246	-503 324			
Bokfört värde	67 954 618	66 524 186			
Taxeringsvärde för Partille 4:101					
Byggnad - bostäder	56 000 000	50 000 000			
	56 000 000	50 000 000			
Mark - bostäder	23 000 000	23 000 000			
	23 000 000	23 000 000			
Taxeringsvärde totalt	79 000 000	73 000 000			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	4 400	0			
Skattekonto	1 154	197			
Övriga fordringar	6 160	2 447			
	11 714	2 644			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	198 624	208 501			
Upplupna intäkter	107 457	6 250			
	306 081	214 751			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-11-01	2014-01-31	3 mån	2,25%	1 500 000
HSB Göteborg	2014-01-01	2013-12-31	3 mån	2,25%	600 000
HSB Göteborg	2013-11-16	2014-02-28	3 mån	2,25%	2 500 000
					4 600 000
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 032 894	716 787	718 425	-727 271	458 726
Vinstdisp enl. stämmobeslut			391 001	67 725	-458 726
Årets resultat					790 300
Belopp vid årets slut	68 032 894	716 787	1 109 426	-659 546	790 300
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	64296	3,21%	2017-09-30	7 312 500	73 124
Stadshypotek	771891	4,49%	2014-09-30	7 312 500	0
Stadshypotek	896945	4,59%	2015-06-01	8 500 000	0
Stadshypotek	968521	3,41%	2016-06-01	6 048 435	61 252
Stadshypotek	968522	3,41%	2016-06-01	2 415 259	24 460
				31 588 694	158 836
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 429 858
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 794 514

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnfallet i Sävedalen, org.nr 769619-3197

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen 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 revisionssed 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 Brf Kvarnfallet 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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.

Göteborg den 9/4 2014



Zeljana Burazor
BoRevision AB

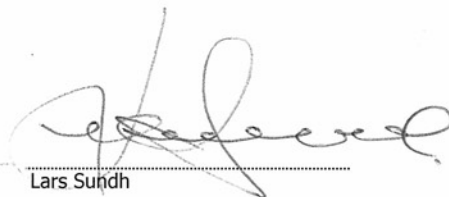
Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	158 836	85 712
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	373
	0	373
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	278 316	270 730
Övriga upplupna kostnader	267 366	265 675
Förutbetalda hyror och avgifter	443 224	383 987
	988 906	920 392

Göteborg 7/4 2014



Britt-Marje Eriksson



Lars Sundh



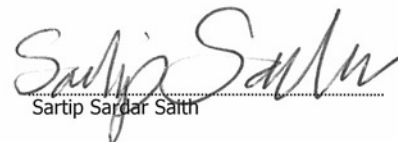
Marie Louise Kinder



Marie Raask



Rolf Samuelsson



Sartip Sardar Saith

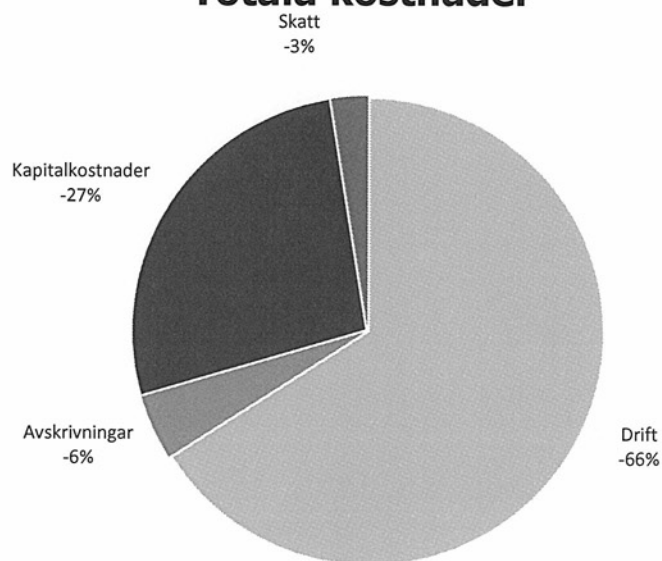
Vår revisionsberättelse har 14.04.09 avgivits beträffande denna årsredovisning



Zeljana Burazor

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

