

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sävsländans samfällighetsförening. Föreningens andel är 29%. Samfälligheten förvaltar vattenmätare, spill-/dagvattenledningar, gemensam mark.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skår 59:3	2008	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Dina Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

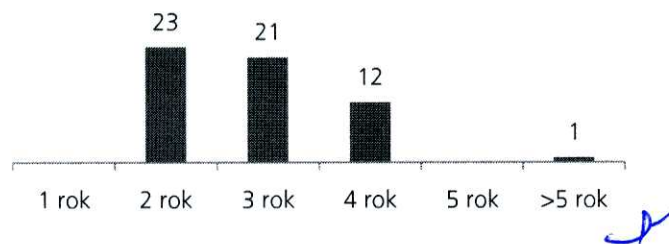
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5373 kvadratmeter, varav 4 736 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 637 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Garage	Tillsammans med Brf Horisonten 1

Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	EF Byggledning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Huvudnyckel	Securitas
Service Hiss	Kone

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Rosenström	Ordförande
Carina Duvemar	Sekreterare
Sandra Sjölin	Kassör
Bengt-Åke Jonsson	Ledamot
Sara Ahlm	Ledamot
Victor Ström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision
-------------	------------------	-----------------

Valberedning

Bengt Ahlm	Sammanställande
Maria Ottensten	
Thomas Strindeborn	
Per-Olof Magnusson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2012-10-18. Extra stämma med anledning av inval av nya ledamöter till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ekonomi:

- Den långsiktiga ekonomiska planen uppdaterades vid styrelsens budgetmöte under november 2012.
- Vid detta budgetmöte beslutades om en avgiftshöjning med 2 % fr.o.m. 2013-01-01.

Fastigheten:

- Vi har under året beställt framtagandet av en långsiktig underhållsplan för fastigheten. Denna plan ska vara klar under 2013 kvartal 1.
- Garaget ägs gemensamt av Brf Horisonten 1 och Brf Horisonten 2. Under året har ett avtal mellan föreningarna upprättats för gemensamt ägande och skötsel.
- Under året har det extra utrymmet på plan 0 inretts till föreningens motionsrum. Redskap och utrustning har inskaffats.

Övrigt:

- Extra stämma hölls i november 2012 m.a.a. inval av två nya ledamöter i styrelsen.
- Föreningen har fått en egen hemsida - www.brffhorisonten2.se
- Det har skapats en sluten Facebook-grupp för kommunikation bland de boende.
- Nya lekredskap har inskaffats till den gemensamma lekplatsen.
- I motionsrummet har ett bokbytarbibliotek inrättats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

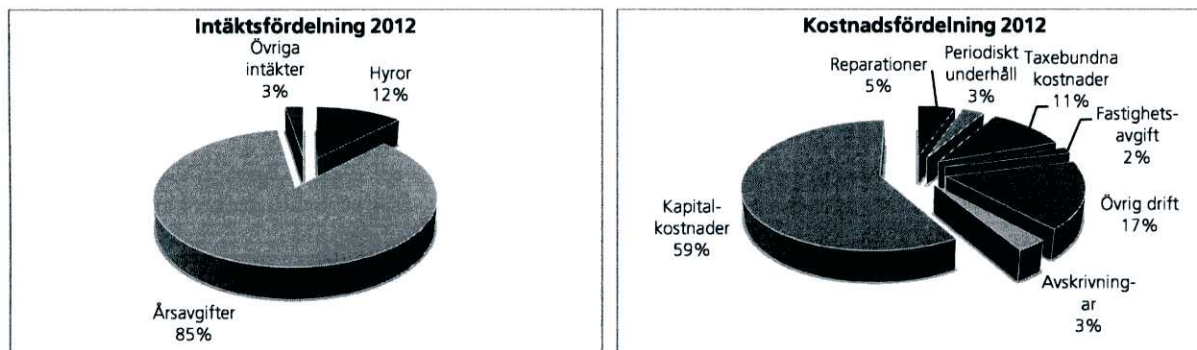
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 736 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	695	697	677	667
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 593	11 616	11 744	11 872
Elkostnad/kvm totalyta	73	69	120	85
Kapitalkostnader/kvm totalyta	468	457	437	448

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 520
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	587 024
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 440
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	421 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	119 508
att i ny räkning överförs	540 612

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



RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 763 942	3 792 343
Övriga rörelseintäkter		97 146	4 330
		3 861 088	3 796 673
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-147 478	-127 863
Reparationer		-199 763	-24 397
Periodiskt underhåll		-119 508	0
Taxebundna kostnader		-419 681	-404 987
Övriga driftskostnader		-200 272	-218 614
Fastighetsskatt		-61 600	-30 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-226 847	-335 149
Personalkostnader		-72 364	-72 775
Avskrivningar		-116 875	-116 875
		-1 564 387	-1 331 072
RÖRELSERESULTAT		2 296 701	2 465 601
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 228	1 431
Räntekostnader		-2 218 671	-2 165 083
Räntebidrag		-13 738	54 843
		-2 230 181	-2 108 809
ÅRETS RESULTAT		66 520	356 792

J-

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	165 369 576	165 481 727
Maskiner och inventarier	Not 4	9 448	14 172
		165 379 024	165 495 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 379 024	165 495 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		31 437	7 883
Förutbetalda kostnader	Not 5	41 788	35 275
Upplupna intäkter		0	30 800
Upplupna räntebidrag		0	16 269
		73 225	90 227
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 514 149	1 491 460
		1 514 149	1 491 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 587 374	1 581 687
SUMMA TILLGÅNGAR		166 966 397	167 077 586

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		109 920 000	109 920 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	862 320	629 880
		110 782 320	110 549 880
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		354 584	230 231
Årets resultat		66 520	356 792
		421 103	587 024
SUMMA EGET KAPITAL		111 203 423	111 136 904
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	54 795 948	54 904 532
		54 795 948	54 904 532
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	110 000	110 000
Leverantörsskulder		65 431	56 515
Skatteskulder		61 600	61 600
Upplupna kostnader	Not 9	455 495	510 787
Förutbetalda avgifter och hyror		274 500	297 248
		967 026	1 036 150
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		166 966 397	167 077 586
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	56 310 000	56 310 000
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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,1%	0,1 %
Fastighetsförbättringar	2,5%	2,5 %
Inventarier	20,0%	20,0 %

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 293 690	3 299 856
Hysesintäkter	470 252	492 487
	3 763 942	3 792 343

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	78 242	72 474
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 464	0
Snöröjning/sandning	2 181	6 316
Mattvätt/Hyrmattor	3 913	1 941
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 175
Hissbesiktning	2 188	2 890
Bevakning	856	597
Gemensamma utrymmen	971	0
Gård	5 114	2 889
Serviceavtal	25 675	25 675
Förbrukningsmateriel	17 874	8 918
Brandskydd	0	2 988
	147 478	127 863

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	9 734	0
Sophantering/återvinning	19 149	0
Entré/trapphus	7 063	0
Lås	5 114	775
Installationer	0	6 018
Värmeanläggning/undercentral	17 966	5 706
Elinstallationer	2 831	0
Hiss	0	6 495
Garage/parkering	24 455	5 090
Skador/klotter/skadegörelse	2 085	0
Vattenskada	111 366	313
	199 763	24 397

Not 2 fortsättning	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	90 826	0
Mark/gård/utemiljö	28 682	0
	119 508	0
Taxebundna kostnader		
El	346 883	329 096
Sophämtning/renhållning	70 333	73 823
Grovsopor	2 465	2 068
	419 681	404 987
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 849	24 389
Samfällighetsavgift	125 000	155 391
Kabel-TV	39 020	37 941
Bredband	5 403	893
	200 272	218 614
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 600	30 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 889	1 100
Tele och datakommunikation	2 505	0
Inkassering avgift/hyra	0	900
Hysesförluster	1 600	0
Revisionsarvode extern revisor	6 850	21 912
Föreningskostnader	23 716	12 634
Styrelseomkostnader	816	205
Fritids och Trivselkostnader	2 484	477
Förvaltningsarvode	162 658	158 274
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 046
Administration	7 340	3 994
Korttidsinventarier	0	2 300
Konsultarvode	8 469	126 787
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	226 847	335 149
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	57 000	57 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	411
Sociala kostnader	15 364	15 364
	72 364	72 775
Avskrivningar		
Byggnad	110 000	110 000
Förbättringar	2 151	2 151
Inventarier	4 724	4 724
	116 875	116 875
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 564 387	1 331 072

	2012-12-31	2011-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	165 816 028	165 816 028
Utgående anskaffningsvärde	165 816 028	165 816 028
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-334 301	-222 151
Årets avskrivningar enligt plan	-112 151	-112 151
Utgående avskrivning enligt plan	-446 452	-334 301
Planenligt restvärde vid årets slut	165 369 576	165 481 727
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	55 221 637	55 221 637
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 080 000	61 080 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
	77 480 000	77 480 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	74 400 000	74 400 000
Lokaler	3 080 000	3 080 000
	77 480 000	77 480 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 620	23 620
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	23 620	23 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 448	-4 724
Årets avskrivningar enligt plan	-4 724	-4 724
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 172	-9 448
Redovisat restvärde vid årets slut	9 448	14 172
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	31 760	25 306
Kabel TV	9 799	9 755
Bevakning	229	214
	41 788	35 275

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	109 920 000	0	0	109 920 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	862 320	232 440	0	629 880
Summa bundet eget kapital	110 782 320	232 440	0	110 549 880
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	354 584	-232 440	356 792	230 231
Årets resultat	66 520	66 520	-356 792	356 792
Summa fritt eget kapital	421 103	-165 920	0	587 024
Summa eget kapital	111 203 423	66 520	0	111 136 904

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	629 880	397 440
Reservering enligt stadgar	232 440	232 440
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	862 320	629 880

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	3,270 %	11 405 948	11 514 532	Rörligt lån
Stadshypotek	4,250 %	43 500 000	43 500 000	2013-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		54 905 948	55 014 532	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 000	-110 000	
		54 795 948	54 904 532	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 355 948 Kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	50 240	32 858
Sophämtning	2 139	5 900
Extern revisor	9 000	11 000
Ränta	394 116	389 553
Avräkning Sävsländan	0	54 522
Garage	0	1 346
OVK	0	3 175
Teknisk förvaltning Erik Falk Byggledning	0	8 583
Konsultarvode	0	3 850
	455 495	510 787

GÖTEBORG den 26/3 2013

Hans Rosenström
Ordförande



Sandra Sjölin
Kassör



Bengt-Åke Jonsson
Ledamot

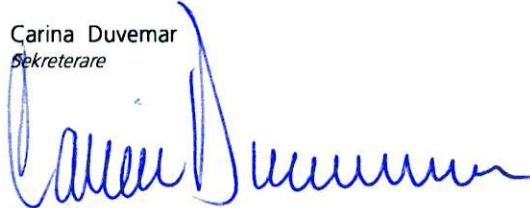


Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 - 2013

Sören Maxén
Extern revisor



Carina Duvevar
Sekreterare



Sara Ahlm
Ledamot



Victor Ström
Ledamot



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2
Org.nr 716444-1920

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2 för räkenskapsåret 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.

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 2012-12-31 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 Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 mars 2013



Sören Maxén
Auktoriserad revisor