

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2

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

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- och dagvattenledningar, gemensam mark.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skår 59:3	2008	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

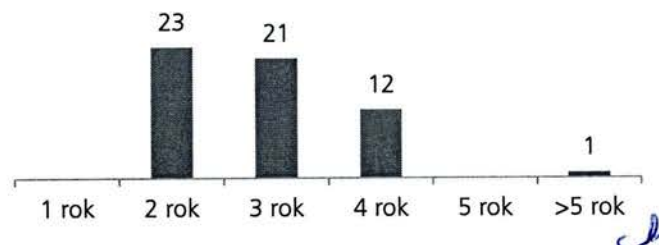
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 736 kvadratmeter, varav 4 736 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	Tillsammans med Brf Horisonten 1

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2058.

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

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

Styrelsen

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sandra Sjölin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Bengt Ahlm	Sammanställande
Malin Lindqvist	
Thomas Strindeborn	
Per-Olof Magnusson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ekonomi

- Vid årsskiftet 2013-14 var det dags att skriva om fastighetens bundna 5-åriga lån, vilket medförde väsentligt lägre ränta vid teckningstillfället. Lånet delades upp i tre ungefär lika delar, med bindningstider - 3 månaders Stibor, 3 år respektive 5 år.
- Vid diskussion med Skatteverket har vi lyckats omförhandla grunden för skatteuttaget för vårt garage, vilket medförde återbetalning med ca 32 000 kr för de senaste två årens inbetalda skatt.
- Vi har till Skatteverket överklagat det för fastigheten noterade byggåret 2009 till att vara 2008. Det är inflyttningsdatum som styr detta. Överklagan lyckades vilket medförde återbetalning med 101 600 kr för tidigare inbetald skatt.
- Styrelsen gick i november månad igenom budgeten för 2014, och beslutade om att inte höja avgifterna.

Fastigheten

- Den beställda underhållsplanen har levererats av vår tekniske förvaltare, och har implementerats i den långsiktiga ekonomiska planen.
- Fastighetens ytterdörrar har gjorts mera handikappsvänliga, med hjälp av dörröppnare.
- I garaget har vi iordningsställt parkeringsplatser för elmopeder
- I garaget undersöker vi möjligheten att sätta upp laddningsplatser för kommande elbilar.

Övrigt

- Under året har det gjorts en rensning av cykelgaraget - vilket medförde att sex cyklar utan ägare kunde bortforslas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

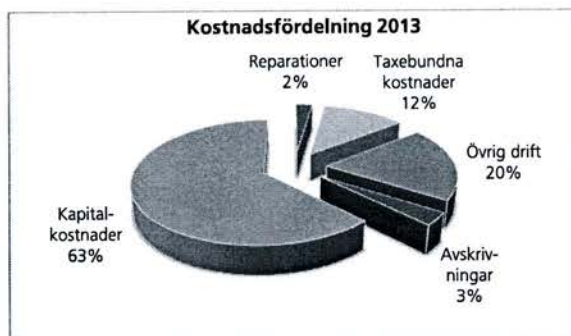
Föreningens ekonomi bedöms som mycket god, och vi ser inte att avgifterna ska behöva ökas de närmaste 2-3 åren.

Under 2014 kommer 1 - 2 månader att vara avgiftsfria med anledning av den förbättrade ekonomin då lånen omtecknades vid årsskiftet 2013-14.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 736 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	695	697	677
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 359	11 593	11 616	11 744
Elkostnad/m ² totalyta	75	73	69	120
Kapitalkostnader/m ² totalyta	469	468	457	437

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	437 577
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	540 612
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 660
summa balanserat resultat	728 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **728 529**

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	3 835 715	3 763 942
Övriga rörelseintäkter		140 814	97 146
		3 976 529	3 861 088

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-141 350	-147 478
Reparationer		-86 115	-199 763
Periodiskt underhåll		0	-119 508
Taxebundna kostnader		-431 589	-419 681
Övriga driftskostnader		-208 512	-200 272
Fastighetsskatt		1 960	-61 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-260 649	-226 847
Personalkostnader		-85 689	-72 364
Avskrivningar		-116 875	-116 875
		-1 328 818	-1 564 387

RÖRELSERESULTAT

2 647 711 **2 296 701**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		10 143	2 228
Räntekostnader		-2 220 277	-2 218 671
Räntebidrag		0	-13 738
		-2 210 134	-2 230 181

ÅRETS RESULTAT

437 577 **66 520**

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 165 257 425	165 369 576
Maskiner och inventarier	Not 4 4 724	9 448
	<u>165 262 149</u>	<u>165 379 024</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	165 262 149	165 379 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	43 089	31 437
Förutbetalda kostnader	Not 5 42 854	41 788
	<u>85 943</u>	<u>73 225</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	6 890	0
SBC klientmedel i SHB	614 165	1 514 149
	<u>621 055</u>	<u>1 514 149</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	706 998	1 587 374
SUMMA TILLGÅNGAR	165 969 147	166 966 397

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	992 472	862 320
		110 912 472	110 782 320
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		290 951	354 584
Årets resultat		437 577	66 520
		728 528	421 103
SUMMA EGET KAPITAL		111 641 000	111 203 423
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	53 685 948	54 795 948
		53 685 948	54 795 948
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	110 000	110 000
Leverantörsskulder		52 505	65 431
Skatteskulder		28 840	61 600
Övriga kortfristiga skulder		14 570	0
Upplupna kostnader	Not 9	131 298	455 495
Förutbetalda avgifter och hyror		304 986	274 500
		642 199	967 026
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		165 969 147	166 966 397
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).

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.

	2013	2012
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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 365 715	3 293 690
Hysesintäkter	470 000	470 252
	3 835 715	3 763 942

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	80 326	78 242
Fastighetsskötsel beställning	4 116	10 464
Snöröjning/sandning	2 356	2 181
Städning enligt beställning	2 926	0
Mattvätt/Hyrmattor	3 643	3 913
Hissbesiktning	3 228	2 188
Bevakning	916	856
Gemensamma utrymmen	0	971
Garage	5 000	0
Gård	727	5 114
Serviceavtal	25 675	25 675
Förbrukningsmateriel	12 438	17 874
	141 350	147 478

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	9 734
Sophantering/återvinning	0	19 149
Entré/trapphus	6 766	7 063
Lås	397	5 114
Värmeanläggning/undercentral	0	17 966
Ventilation	7 781	0
Elinstallationer	15 236	2 831
Hiss	4 539	0
Garage/parkering	51 395	24 455
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 085
Vattenskada	0	111 366
	86 115	199 763
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	90 826
Mark/gård/utemiljö	0	28 682
	0	119 508
Taxebundna kostnader		
El	354 704	346 883
Sophämtning/renhållning	76 885	70 333
Grovsopor	0	2 465
	431 589	419 681
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 742	30 849
Samfällighetsavgift	134 568	125 000
Kabel-TV	39 202	39 020
Bredband	0	5 403
	208 512	200 272
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	14 100	61 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 014	4 889
Tele och datakommunikation	4 229	2 505
Hysesförluster	2 400	1 600
Revisionsarvode extern revisor	9 800	6 850
Föreningskostnader	3 520	23 716
Styrelseomkostnader	0	816
Fritids och Trivselkostnader	8 759	2 484
Förvaltningsarvode	159 637	162 658
Administration	2 842	7 340
Korttidsinventarier	22 697	0
Konsultarvode	39 231	8 469
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	260 649	226 847
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	68 400	57 000
Sociala kostnader	17 289	15 364
	85 689	72 364

Avskrivningar

Byggnad	110 000	110 000
Förbättringar	2 151	2 151
Inventarier	4 724	4 724
	116 875	116 875

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 344 878** **1 564 387**

Not 3

2013-12-31 **2012-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	165 816 028	165 816 028
Utgående anskaffningsvärde	165 816 028	165 816 028

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-446 452	-334 301
Årets avskrivningar enligt plan	-112 151	-112 151
Utgående avskrivning enligt plan	-558 603	-446 452

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	165 257 425	165 369 576
	55 221 637	55 221 637

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	61 080 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
	80 400 000	77 480 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	78 990 000	74 400 000
Lokaler	1 410 000	3 080 000
	80 400 000	77 480 000

Not 4

2013-12-31 **2012-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	23 620	23 620
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	23 620	23 620

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-14 172	-9 448
Årets avskrivningar enligt plan	-4 724	-4 724
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 896	-14 172

Redovisat restvärde vid årets slut

4 724 **9 448**

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	32 801	31 760
Kabel-TV	9 809	9 799
Bevakning	244	229
	<u>42 854</u>	<u>41 788</u>

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	109 920 000	0	0	109 920 000
Fond för yttre underhåll	992 472	249 660	-119 508	862 320
Summa bundet eget kapital	<u>110 912 472</u>	<u>249 660</u>	<u>-119 508</u>	<u>110 782 320</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	290 951	-249 660	186 027	354 584
Årets resultat	437 577	437 577	-66 520	66 520
Summa fritt eget kapital	<u>728 528</u>	<u>187 917</u>	<u>119 508</u>	<u>421 103</u>
Summa eget kapital	111 641 000	437 577	0	111 203 423

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	862 320	629 880
Reservering enligt stadgar	249 660	232 440
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 508	0
Vid årets slut	<u>992 472</u>	<u>862 320</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek	3,270 %	11 295 948	11 405 948	Rörligt lån
Stadshypotek	4,250 %	0	43 500 000	2013-12-30
Stadshypotek	1,807 %	14 500 000	0	2014-12-30
Stadshypotek	2,530 %	14 000 000	0	2016-12-30
Stadshypotek	3,180 %	14 000 000	0	2018-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		<u>53 795 948</u>	<u>54 905 948</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-110 000</u>	<u>-110 000</u>	
		53 685 948	54 795 948	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 245 948 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	33 627	50 240
Sophämtning	2 281	2 139
Extern revisor	9 500	9 000
Ränta	85 890	394 116
	131 298	455 495

GÖTEBORG den 14/3 2014


Hans Rosenström
Ordförande


Carina Duvemar
Sekreterare


Sandra Sjölin
Kassör


Sara Ahlm
Ledamot

Victor Hagelbäck
Ledamot


Bengt-Åke Jonsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3- 2014


Sören Maxén
Auktoriserad revisor

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 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 2013-12-31 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 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 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 31 mars 2014



Sören Maxén
Auktoriserad revisor