

Brf Bergkristallen i Tynnered

Org.nr. 769615-3225



Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2013-01-01--2013-12-31

<i>Sid 1-3</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 4</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 5-6</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 7-10</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered, org.nr 769615-3225 får härmed avge följande årsredovisning för 2013.

Föreningen allmänt

Föreningen och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 oktober 2006.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens administration

Föreningsstämma och Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2013-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Kristin Hellström	<i>ledamot, ordförande</i>
Lennart Pettersson	<i>ledamot, kassör</i>
Lars Stockman	<i>ledamot, vice ordförande</i>
Margareta Carlstedt	<i>ledamot, sekreterare (avflyttad)</i>
Thomas Gustafsson	<i>ledamot</i>
Peter Johannesson	<i>suppleant</i>
Caroline Anersson	<i>suppleant, sekreterare efter Carlstedt</i>

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Föreningens styrelse har under året hållit 14 protokollförda ordinarie styrelsemöten samt två extra styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	ansvarig revisor Peter Larsson
Krister Sutinen	<i>internrevisor</i>
Björn Johansson	<i>suppleant internrevisor</i>

Valberedning

Gun Berglund	<i>sammankallande</i>
Thomas Andersson	

Brf Bergkristallen i Tynnered

Org.nr 769615-3225

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tynnered 26:13 i Göteborgs kommun. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Bergkristallgatan 20-48 i Västra Frölunda. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 96 lägenheter. Därtill kommer 49 garageplatser samt 58 p-platser.

Av lägenheterna upplåts 10 st som hyresrätter vid verksamhetsårets utgång. Den totala boytan utgör 7.475 m² och lokalarean 176 m².

Marken innehas med tomrätt genom tomträttsavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m 2026-05-24 med årlig avgäld på 337.280 kr.

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
antal	9	42	30	15

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Under året har 15 överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

Under 2013, som varit ett turbulent år på alla sätt och vis, har vi genomfört ett i det närmaste fullständigt fönsterbyte. Detta har medfört att ventilationen behöver justeras/ställas in och föreningen har ett serviceavtal med APS om detta.

Vi har lagt om ett av våra lån, vilket gett oss lägre ränta.

Vi har genomfört en vår- och en höststädning, då vi fixat på gården och målat om.

Två hyreslägenheter har fått en ansiktslyfning och föreningen har upplåtit en bostadsrätt.

Likvida medel från upplåtelsen gick till att finansiera fönsterbytet.

Ekonomi

Ekonomisk förvaltare

Revisorsringen Sverige AB har anlitats som föreningens ekonomiska förvaltare. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

Ombildningen

Fastigheten som bostadsrättsföreningen förvärvade 2007 ägdes tidigare av Tynnered 26:13 Ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga andelar i denna ekonomiska. Fastigheten såldes därefter till bostadsrättsföreningen. Den ekonomiska föreningen likviderades under 2007. Enligt god redovisningssed redovisas uppskrivning av fastigheten mot uppskrivningsfond i bundet eget kapital. Föreningen redovisar därefter en stor balanserad förlust som dock täcks av uppskrivningsfonden i bundet eget kapital.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2013. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 765 kr/m².

Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2013 utgjorde avgiften 1.210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² boyta	13900	12 954	13 020	12 986
Lån per kvm bostadsyta kr	6972	6 725	6 741	7 009
Fastighetens belåningsgrad %	50	52	52	54
Genomsnittlig skuldränta %	3,48	4,07	3,95	3,38
El per kvm bostadsyta kr	24	23	30	29
Värme per kvm bostadsyta kr	145	132	132	144
Vatten per kvm bostadsyta kr	32	30	28	36

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förslag till disponering av årets resultat

Balanserat resultat	-67 285 514 kr
Årets resultat	462 541 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-66 822 973 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	203 000 kr
Balanseras i ny räkning	-67 025 973 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		5 054 465	4 882 323
Hysesintäkter lokaler		49 854	65 301
Hysesintäkter hyresrätter		633 010	639 954
Hysesintäkter garage och p-platser		336 995	354 020
Övriga intäkter		65 257	31 345
		6 139 581	5 972 943
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-2 170 689	-2 064 794
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-249 040	-560 615
Fastighetsskatt/-avgift		-116 160	-131 040
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-790 381	-805 277
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-580 960	-573 334
		-3 907 230	-4 135 060
Resultat fastighetsförvaltning		2 232 351	1 837 883
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		44 808	73 060
Räntekostnader		-1 811 073	-2 046 376
Övriga finansiella kostnader		-3 545	-5 104
		-1 769 810	-1 978 420
REDOVISAT RESULTAT		462 541	-140 537

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 6</i>	
Byggnader och mark	93 192 426	93 531 850
Standardförbättringar	3 531 592	3 696 204
Pågående standardförbättringar	7 080 818	319 659
Markanläggning	94 206	100 486
Maskiner och inventarier	108 486	159 005
Installationer	181 125	201 250
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>104 188 653</u>	<u>98 008 454</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>104 188 653</u>	<u>98 008 454</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar	109 505	4 305
Skattefordran	34 980	20 100
Övriga fordringar	44 254	43 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i> 177 079	169 803
Summa kortfristiga fordringar	<u>365 818</u>	<u>238 040</u>
Kassa och bank		
Kassa	10 000	10 000
Bankkonton	1 963 437	4 068 153
Summa kassa och bank	<u>1 973 437</u>	<u>4 078 153</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 339 255</u>	<u>4 316 193</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>106 527 908</u>	<u>102 324 647</u>

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		53 228 758	52 604 326
Upplåtelseavgifter		2 240 293	1 864 725
Underhållsfond		263 450	406 000
Uppskrivningsfond fastighet		63 374 956	63 605 786
Summa bundet eget kapital		<u>119 107 457</u>	<u>118 480 837</u>
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-67 054 684	-67 287 527
Årets resultat		462 541	-140 537
Summa fritt eget kapital		<u>-66 592 143</u>	<u>-67 428 064</u>
Summa eget kapital		<u>52 515 314</u>	<u>51 052 773</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	51 896 254	50 112 542
Summa långfristiga skulder		<u>51 896 254</u>	<u>50 112 542</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 099 831	263 518
Kortfristig del av fastighetslån	<i>Not 9</i>	216 288	159 976
Övriga kortfristiga skulder		0	3 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	800 221	732 088
Summa kortfristiga skulder		<u>2 116 340</u>	<u>1 159 332</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>106 527 908</u>	<u>102 324 647</u>
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnaderna avskrivs enligt en progressiv avskrivningsplan på 97 år med början från år 2007. Årets avskrivning motsvarar 0,356% av anskaffningsvärdet. Standardförbättringar avskrivs enligt plan på 15-30 år och markanläggningen på 20 år.

Inventarier och installationer

Inventarier och installationer har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Inventarierna avskrivs enligt plan på 5 år och installationer på 15 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	181 897	168 733
Fjärrvärme	1 082 759	989 955
Vatten och avlopp	242 193	222 536
Fastighetsskötsel/-städning	348 848	358 367
Samfällighetsavgift	194 230	211 800
Väghållning/snöröjning	-2 890	-2 890
Sophämtning/återvinning	123 652	116 293
	2 170 689	2 064 794

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	181 520	173 145
Förbrukningsmaterial	14 175	41 920
Periodiskt underhåll	53 345	345 550
	249 040	560 615
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden inkl sociala avgifter *) not 4	112 407	109 714
Tomträttsavgäld	337 280	337 280
Försäkringar	66 795	63 283
Jourkostnader	17 684	14 996
IT/Hemsida	4 278	4 546
Revisionsarvode	27 875	24 811
Arvode förvaltning	114 362	118 928
Konsultarvoden	40 959	68 734
Kabel-TV	53 377	53 136
Föreningsavgifter	6 770	6 770
Administrativa kostnader	8 594	3 079
	790 381	805 277
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	85 100	88 000
Löner/ersättningar samt övriga arvoden	4 000	1 795
Sociala avgifter	23 307	19 919
	112 407	109 714
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	339 424	331 796
Standardförbättringar	164 612	164 612
Markanläggningar	6 280	6 280
Maskiner och inventarier	50 519	50 521
Installationer	20 125	20 125
	580 960	573 334
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	95 343 750	95 343 750
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	95 343 750	95 343 750
Ackumulerade avskrivningar	-1 811 900	-1 480 104
Årets avskrivning	-339 424	-331 796
Bokfört värde	93 192 426	93 531 850

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	40 000 000	38 000 000
Mark	16 000 000	14 400 000
	56 000 000	52 400 000
<i>Standardförbättringar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	4 085 284	3 495 576
Årets anskaffning	0	589 708
Summa anskaffningsvärde	4 085 284	4 085 284
Ackumulerade avskrivningar	-389 080	-224 468
Årets avskrivning	-164 612	-164 612
Bokfört värde	3 531 592	3 696 204
<i>Markanläggningar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	125 606	125 606
Summa anskaffningsvärde	125 606	125 606
Ackumulerade avskrivningar	-25 120	-18 840
Årets avskrivning	-6 280	-6 280
Bokfört värde	94 206	100 486
<i>Pågående standardförbättringar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	319 659	0
Årets anskaffningsvärde	6 761 159	319 659
Summa anskaffningsvärde	7 080 818	319 659
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	302 010	162 659
Årets anskaffning	0	139 351
Summa anskaffningsvärde	302 010	302 010
Ackumulerade avskrivningar	-143 005	-92 484
Årets avskrivning	-50 519	-50 521
Bokfört värde	108 486	159 005
<i>Installationer</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	301 875	301 875
Summa anskaffningsvärde	301 875	301 875
Ackumulerade avskrivningar	-100 625	-80 500
Årets avskrivning	-20 125	-20 125
Bokfört värde	181 125	201 250

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Förutbetald kabel-TV	13 358	13 341
Förutbetald tomträttsavgäld	84 320	84 320
Länsförsäkringar	73 992	66 795
Anticimex	2 593	2 498
BRF-net	2 816	2 849
	177 079	169 803

<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>	Insatser/ Upplåtelseavg.	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	54 469 051	63 605 786	406 000	-67 428 064
Inbetalda insatser	1 000 000			
Upplösning av fond		-230 830		230 830
Resultatdisposition enl stämmobeslut			-142 550	142 550
Årets resultat				462 541
Belopp vid årets slut	55 469 051	63 374 956	263 450	-66 592 143

<u>Not 9 Fastighetslån</u>	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Låneinstitut				
Stadshypotek	2,86%	2014-12-01	3 400 000	-
Stadshypotek	2,68%	2014-01-22	14 997 500	-
Stadshypotek	4,22%	2017-03-30	15 717 542	159 976
Stadshypotek	2,42%	2014-12-30	2 000 000	-
SBAB	3,94%	2014-01-30	15 997 500	56 312
			52 112 542	216 288


<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	80 913	103 782
Förutbetalda avgifter/hyror	469 428	298 926
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	25 000	25 000
Göteborgs Stad Kretslopp	29 000	26 300
Upplupna elkostnader	15 898	15 371
Upplupen fjärrvärme	132 456	165 173
Revisorsringen	46 918	81 488
Handelsbanken	608	649
Övriga upplupna kostnader	0	15 399
	800 221	732 088

Underskrifter

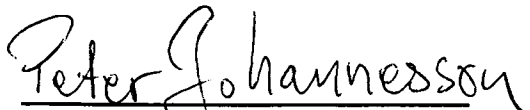
Göteborg den 28 april 2014
Brf Bergkristallen i Tynnered


Kristin Hellström


Lennart Pettersson


Lars Stockman

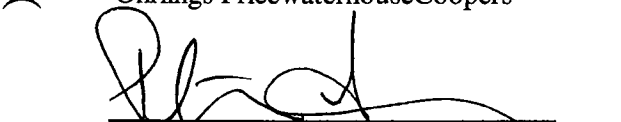

Thomas Gustafsson


Peter Johannesson
styrelsesuppleant


Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den
den 8/5 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Peter Larsson
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har avgivits den
den 12/5 2014.


Krister Sutinen
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered, org. nr 769615-3225

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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.

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

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 den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

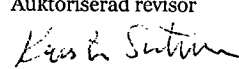
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8 maj 2014

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Larsson

Auktoriserad revisor


Krister Sutinen

lekmanna/föreningsrevisor

