

Årsredovisning
för
Brf Bergkristallen i Tynnered
769615-3225
Räkenskapsåret
2014

Styrelsen för Brf Bergkristallen i Tynnered får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-10-30 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-10-30.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Kristin Hellström	styrelseledamot, ordförande
Lars Stockman	styrelseledamot, vice ordförande
Karl Erixon	styrelseledamot, kassör
Caroline Andersson	styrelseledamot, sekreterare
Tomas Gustavsson	styrelseledamot
Peter Johannesson	styrelseledamot
Lennart Pettersson	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit tolv protokollförda styrelsemöten samt ett extra styrelsemöte under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Gun Berglund
Thomas Andersson

sammankallande

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,



Brf Bergkristallen i Tynnered
Org.nr 769615-3225

10 (12)

Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	56 000 000	56 000 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 010	302 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 010	302 010
Ingående avskrivningar	-193 524	-143 005
Årets avskrivningar	-45 053	-50 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 577	-193 524
Utgående redovisat värde	63 433	108 486

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	427 481	427 481
Inköp	92 059	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519 540	427 481
Ingående avskrivningar	-152 150	-125 745
Årets avskrivningar	-35 611	-26 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 761	-152 150
Utgående redovisat värde	331 779	275 331

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Bal resultat /uppskrivn.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 228 758	2 240 293	263 450	-3 679 728	462 540
Disposition av föregående års resultat:			203 000	259 540	-462 540
Årets resultat					-942 242
Belopp vid årets utgång	53 228 758	2 240 293	466 450	-3 420 188	-942 242

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	1,65	2015-01-30	15 939 473	15 997 500
Stadshypotek	1,84	2015-01-22	14 997 500	14 997 500
Stadshypotek	1,66	2015-12-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	4,22	2017-03-30	15 557 566	15 717 542
Stadshypotek	1,72	2016-12-01	3 400 000	3 400 000
			51 894 539	52 112 542
Kortfristig del av långfristig skuld			221 872	216 288

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	56 836	80 913
Förutbetalda avgifter/hyror	500 872	469 428
Upplupen värmekostnad	140 953	132 456
Upplupen elkostnad	16 489	15 898
Göteborgs Kretslopp	19 500	29 000
Revisionsarvode	25 000	25 000
Revisorsringen	39 918	46 918
Övriga upplupna skulder	2 590	608
	802 158	800 221

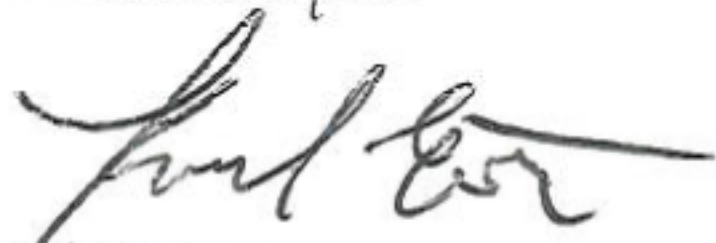
Brf Bergkristallen i Tynnered
Org.nr 769615-3225

12 (12)

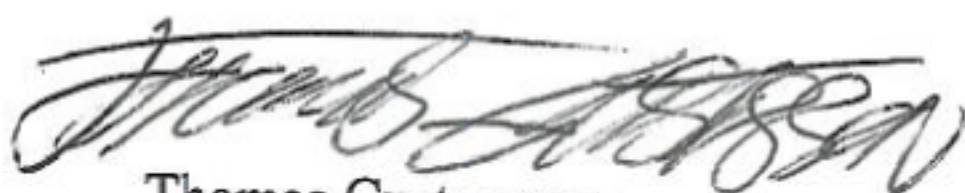
Göteborg den 18/5 2015.



Kristin Hellström


Lars Stockman


Karl Erixon

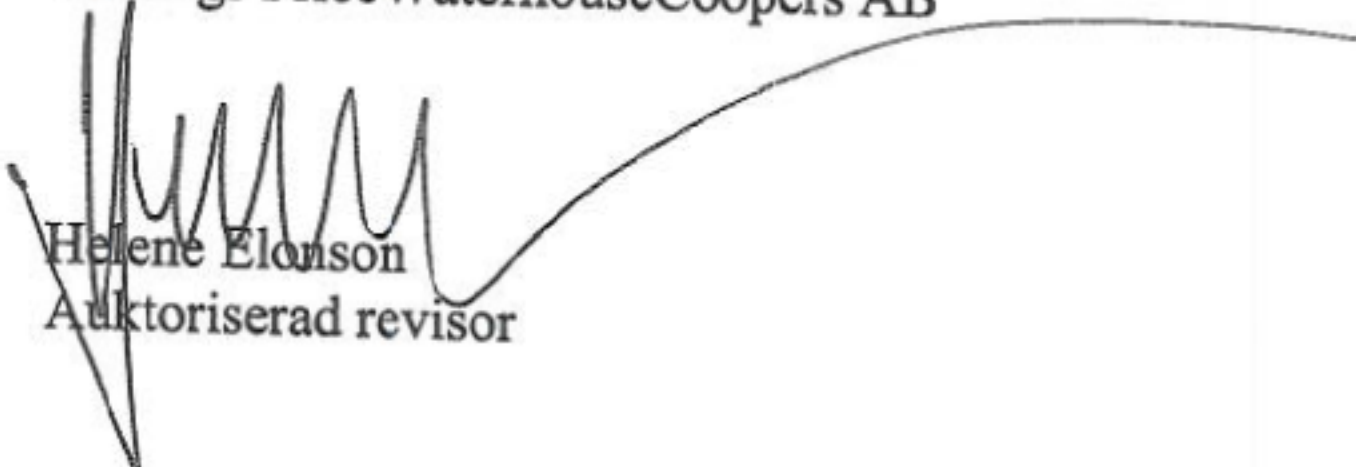

Caroline Andersson


Thomas Gustavsson


Peter Johannesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2015.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bergskristallen i Tynnered, org. nr 769615-3225

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bergskristallen i Tynnered för år 2014.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bergskristallen i Tynnered för år 2014.

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 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 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

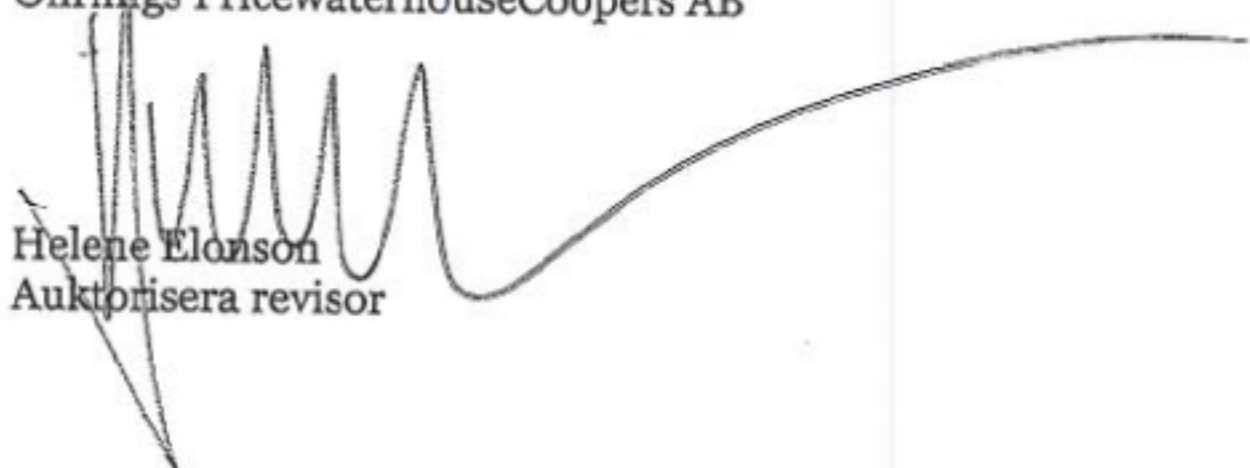
Uttalanden

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

Göteborg 2015-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Elonson
Auktoriserad revisor



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.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	9
	2 rok	42
	3 rok	30
	4 rok	15

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Kassaflödesanalys	2014	2013
Ingående kassasaldo	1 973 437	4 078 153
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	6 128 003	6 139 581
Finansiella intäkter	889	44 808
Ny belåning	0	2 000 000
Inbetalda insatser	0	1 000 000
Förändring kortfristiga fordringar	85 835	0
Förändring kortfristiga skulder	0	900 696
	6 214 727	10 085 085
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	4 160 857	3 326 270
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 463 553	1 814 618
Anskaffning anläggningstillgång	92 059	6 761 159
Förändring kortfristiga fordringar	0	127 778
Förändring kortfristiga skulder	608 192	0
Amortering av föreningens lån	218 003	159 976
	6 542 664	12 189 801
Årets kassaförändring	- 327 937	- 2 104 716
Utgående kassasaldo	1 645 500	1 973 437

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåretVerksamhet under året som gått

Årets fokus har varit framförallt på att arbeta med föreningens underhållsplan för fastigheten, både utvändigt och invändigt. Föreningen kommer att fortsätta arbeta med att uppdatera och förbättra fastighetens skick under 2015.

Fönsterbytet som genomfördes under 2013 avslutades och inspekterades i början av året. Ventilation och värme har setts över och åtgärder är planerade till 2015. Belysningen i källargångarna är uppdaterad och förbättrad. Dosor från Bredbandsbolaget har installerats i alla lägenheter vilket ger alla boende möjlighet att välja mellan flera leverantörer av TV, bredband och telefoni. Nya postboxar har satts upp i varje trappuppgång. Ett av våra stora sopkärl är utbytt. Alla rökluckor i fastigheten är utbytta.

När det gäller vår gemensamma utemiljö så har vår- och höststädning genomförts enligt tradition. Det har lagts sten runt några av våra träd och trekanterna utanför uppgång 40 har stenlagts. Grillarna har renoverats.

Medlemsinformation

Föreningens 86 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 116 medlemmar.

Under året har 15 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning TKr	6 128	6 140	5 973	5 920
Resultat efter finansiella poster Tkr	-942	463	-141	-195
Soliditet %	49,23	49,30	49,90	49,74
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	13 704	13 900	12 954	13 020
Lån/m ² bostadsyta kr	6 942	6 972	6 725	6 741
Genomsnittlig skuldränta %	2,75	3,48	4,07	3,95
Fastighetens belåningsgrad %	51	50	52	52
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	24	24	23	30
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	125	145	132	132
Va-kostnad/m ² bostadsyta kr	33	32	30	28

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital. Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 420 187
årets förlust	-942 242
	-4 362 429
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	203 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-466 450
i ny räkning överföres	-4 098 979
	-4 362 429

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

**Resultaträkning**

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 071 957	6 074 324
Övriga rörelseintäkter	3	56 046	65 257
Summa rörelseintäkter		6 128 003	6 139 581
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 965 921	-1 132 917
Driftkostnader	5	-1 744 185	-1 878 108
Förvaltningskostnader	6	-332 307	-206 383
Personalkostnader	7	-118 444	-112 407
Avskrivningar		-1 446 724	-580 960
Summa rörelsekostnader		-5 607 581	-3 910 775
Rörelseresultat		520 422	2 228 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter		889	44 808
Räntekostnader		-1 463 553	-1 811 073
Summa finansiella poster		-1 462 664	-1 766 265
Resultat efter finansiella poster		-942 242	462 541
Resultat före skatt		-942 242	462 541
Årets resultat		-942 242	462 541



Brf Bergkristallen i Tynnered
Org.nr 769615-3225

6 (12)

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

102 438 776

103 804 836

Maskiner och inventarier

9

63 433

108 486

Fastighetsinstallationer

10

331 779

275 331

Summa materiella anläggningstillgångar**102 833 988****104 188 653****Summa anläggningstillgångar****102 833 988****104 188 653****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

6 492

109 505

Övriga fordringar

86 952

79 234

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

186 539

177 079

Summa kortfristiga fordringar**279 983****365 818***Kassa och bank*

Kassa och bank

1 645 500

1 973 437

Summa kassa och bank**1 645 500****1 973 437****Summa omsättningstillgångar****1 925 483****2 339 255****SUMMA TILLGÅNGAR****104 759 471****106 527 908**

**Balansräkning**

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

53 228 758

53 228 758

Upplåtelseavgifter

2 240 293

2 240 293

Underhållsfond

466 450

263 450

Summa bundet eget kapital**55 935 501****55 732 501***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 420 187

-3 679 728

Årets resultat

-942 242

462 541

Summa fritt eget kapital**-4 362 429****-3 217 187****Summa eget kapital****51 573 072****52 515 314****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

12

51 672 667

51 896 254

Summa långfristiga skulder**51 672 667****51 896 254****Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristigt lån

12

221 872

216 288

Leverantörsskulder

489 702

1 099 831

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

802 158

800 221

Summa kortfristiga skulder**1 513 732****2 116 340****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****104 759 471****106 527 908****STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

53 000 000

53 000 000

Summa ställda säkerheter**53 000 000****53 000 000****Ansvarförbindelser**

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10-20 år
Byggnadsinstallationer	10 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	5 073 791	5 054 465
Hyresintäkter bostäder	596 342	633 010
Hyresintäkter garage	320 935	336 995
Hyresintäkter förråd	50 889	19 854
Hyresintäkt lokaler	30 000	30 000
	6 071 957	6 074 324

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	13 324	14 444
Pantsättningsavgifter	5 776	2 670
Övriga intäkter	36 946	48 143
	56 046	65 257

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	116 832	116 160
Fastighetsförsäkring	73 992	66 795
Reparationer fastighet	367 781	195 695
Underhåll fastighet	715 331	53 345
Fastighetsskötsel	346 667	345 958
Jour-/bevakningskostnader	8 038	17 684
Tomträttsavgäld	337 280	337 280
	1 965 921	1 132 917

**Not 5 Driftskostnader**

	2014	2013
El	181 809	181 897
Fjärrvärme	931 323	1 082 759
Vatten/Avlopp	243 235	242 193
Sophämtning/återvinning	122 246	123 652
Kabel-TV	53 432	53 377
Samfällighetsförening	212 140	194 230
	1 744 185	1 878 108

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Datakommunikation/Web	4 256	4 278
Kundförluster och ersättningar	185 744	0
Revisionskostnader	18 875	27 875
Förvaltningskostnader	108 896	114 362
Konsultarvoden	1 584	40 959
Föreningsavgifter	7 110	6 770
Administrativa kostnader	5 842	12 139
	332 307	206 383

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**inklusive pensionskostnader**

Arvode styrelse och andra ersättningar	94 000	89 100
Sociala kostnader och pensionskostnader	24 444	23 307
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	118 444	112 407

Not 8 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 509 852	99 429 034
Inköp	0	7 080 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 509 852	106 509 852
Ingående avskrivningar	-2 705 016	-2 200 980
Årets avskrivningar	-1 366 060	-504 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 071 076	-2 705 016
Utgående redovisat värde	102 438 776	103 804 836