

Brf Bergkristallen i Tynnered

Org.nr. 769615-3225

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2012-01-01--2012-12-31

Sid 1-3

Förvaltningsberättelse

Sid 4

Resultaträkning

Sid 5-6

Balansräkning

Sid 7-10

Tilläggsupplysningar /noter

Sid 11

Underskrifter

6/1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered, org.nr 769615-3225 får härmed avge följande årsredovisning för 2012.

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 2012-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Lars Stockman	<i>ledamot, ordförande</i>	
Martin Morschheuser	<i>ledamot, vice ordförande</i>	
Margareta Carlstedt	<i>ledamot, sekreterare</i>	
Kristin Hellström	<i>ledamot, kassör</i>	
Bengt Berglund	<i>ledamot</i>	<i>(avled 2012)</i>
Thomas Gustafsson	<i>ledamot</i>	
Wandi Lundgren	<i>suppleant</i>	

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

Sammanträden

Föreningens styrelse har under året hållit 12 protokollförda ordinarie styrelsemöten samt 7 extra styrelsemöten.

Ett protokollfört informationsmöte med medlemmar hölls 2012-03-27.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	ansvarig revisor Gunilla Lönnbratt
Krister Sutinen	<i>internrevisor</i>
Jennie Hallonkvist	<i>suppleant internrevisor</i>

Valberedning

Per Jadesjö
Farhang Romiangi
Lotta Ahlbrandt

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 11 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 10 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

- Renovering av båda tvättstugorna
- Dränering av utsidan av 40-48.
- Ombyggnationen av lokalen är helt klar och kan användas till ex. kalas mm.
- Projektering av fönsterbyte som styrelsen hoppas att skall kunna starta inom en snar framtid.

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 3% från 1 april 2012. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 750 kr/m².

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2013.

101

Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2012 utgjorde avgiften 1.365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	12 954	13 020	12 986
Lån per kvm bostadsyta kr	6 725	6 741	7 009
Fastighetens belåningsgrad %	52	52	54
Genomsnittlig skuldränta %	4,07	3,95	3,38

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	-67 287 527 kr
Årets resultat	-140 537 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-67 428 064 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	203 000 kr
I anspråkstagande ur underhållsfond	345 550 kr
Balanseras i ny räkning	-67 285 514 kr

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

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		4 882 323	4 648 819
Hysesintäkter lokaler		65 301	54 537
Hysesintäkter hyresrätter		639 954	718 879
Hysesintäkter garage och p-platser		354 020	315 744
Övriga intäkter		31 345	181 713
		5 972 943	5 919 692
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-2 064 794	-1 984 998
Underhållskostnader	Not 2	-560 615	-341 060
Fastighetsskatt/-avgift		-131 040	-126 992
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-805 277	-1 196 311
Avskrivningar	Not 5	-573 334	-490 777
		-4 135 060	-4 140 138
		1 837 883	1 779 554
Resultat fastighetsförvaltning			
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		73 060	21 246
Räntekostnader		-2 046 376	-1 992 020
Övriga finansiella kostnader		-5 104	-4 115
		-1 978 420	-1 974 889
		-140 537	-195 335
REDOVISAT RESULTAT			

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader och mark	93 531 850	93 863 646
Standardförbättringar	3 696 204	3 271 108
Pågående standardförbättringar	319 659	254 142
Markanläggning	100 486	106 766
Maskiner och inventarier	159 005	70 175
Installationer	201 250	221 375
Summa materiella anläggningstillgångar	98 008 454	97 787 212

Summa anläggningstillgångar**98 008 454****97 787 212****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-/hyresfordringar	4 305	14 347
Skattefordran	20 100	26 148
Övriga fordringar	43 832	43 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 803	164 037
Summa kortfristiga fordringar	238 040	247 997

*Not 7***Kassa och bank**

Kassa	10 000	10 000
Bankkonton	4 068 153	4 879 592
Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	1 282
Summa kassa och bank	4 078 153	4 890 874

Summa omsättningstillgångar**4 316 193****5 138 871****SUMMA TILLGÅNGAR****102 324 647****102 926 083**

du

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		52 604 326	52 604 326
Upplåtelseavgifter		1 864 725	1 864 725
Underhållsfond		406 000	203 000
Uppskrivningsfond fastighet		63 605 786	64 425 419
Summa bundet eget kapital		118 480 837	119 097 470
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-67 287 527	-67 708 825
Årets resultat		-140 537	-195 335
Summa fritt eget kapital		-67 428 064	-67 904 160
Summa eget kapital		51 052 773	51 193 310
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	50 112 542	50 392 500
Summa långfristiga skulder		50 112 542	50 392 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		263 518	478 154
Kortfristig del av fastighetslån	<i>Not 9</i>	159 976	0
Övriga kortfristiga skulder		3 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	732 088	862 119
Summa kortfristiga skulder		1 159 332	1 340 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 324 647	102 926 083
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

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.

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 0,35% 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	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	168 733	221 691
Fjärrvärme	989 955	986 872
Vatten och avlopp	222 536	209 322
Fastighetsskötsel/-städning	358 367	333 752
Samfällighetsavgift	211 800	131 270
Väghållning/snöröjning	-2 890	-15 748
Sophämtning/återvinning	116 293	117 839
	2 064 794	1 984 998

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	173 145	279 803
Förbrukningsmaterial	41 920	19 833
Periodiskt underhåll	345 550	41 424
	560 615	341 060
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden inkl sociala avgifter *) not 4	109 714	121 418
Tomträttsavgäld	337 280	337 280
Försäkringar	63 283	56 176
Jourkostnader	14 996	-
IT/Hemsida	4 546	3 880
Revisionsarvode	24 811	32 969
Arvode förvaltning	118 928	148 247
Konsultarvoden	68 734	185 513
Kabel-TV	53 136	92 576
Ersättningar/förlikning	-	151 500
Befarade hyresförluster	-	43 743
Föreningsavgifter	6 770	6 770
Administrativa kostnader	3 079	16 239
	805 277	1 196 311
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	88 000	83 200
Löner och ersättningar	1 795	15 000
Sociala avgifter	19 919	23 218
	109 714	121 418
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	331 796	323 426
Standardförbättringar	164 612	108 414
Markanläggningar	6 280	6 280
Maskiner och inventarier	50 521	32 532
Installationer	20 125	20 125
	573 334	490 777
<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	-1 480 104	-1 156 678
Årets avskrivning	-331 796	-323 426
Bokfört värde	93 531 850	93 863 646

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	38 000 000	38 000 000
Mark	14 400 000	14 400 000
	52 400 000	52 400 000
<i>Standardförbättringar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	3 495 576	2 884 020
Årets anskaffning	589 708	611 556
Summa anskaffningsvärde	4 085 284	3 495 576
Ackumulerade avskrivningar	-224 468	-116 054
Årets avskrivning	-164 612	-108 414
Bokfört värde	3 696 204	3 271 108
<i>Markanläggningar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	125 606	125 606
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	125 606	125 606
Ackumulerade avskrivningar	-18 840	-12 560
Årets avskrivning	-6 280	-6 280
Bokfört värde	100 486	106 766
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	162 659	124 188
Årets anskaffning	139 351	38 471
Summa anskaffningsvärde	302 010	162 659
Ackumulerade avskrivningar	-92 484	-59 952
Årets avskrivning	-50 521	-32 532
Bokfört värde	159 005	70 175
<i>Installationer</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	301 875	301 875
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	301 875	301 875
Ackumulerade avskrivningar	-80 500	-60 375
Årets avskrivning	-20 125	-20 125
Bokfört värde	201 250	221 375

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Förutbetald kabel-TV	13 341	13 284
Förutbetald tomträttsavgäld	84 320	84 320
Länsförsäkringar	66 795	63 283
Anticimex	2 498	-
BRF-net	2 849	3 150
	169 803	164 037


<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>	Insatser/ Upplåtelseavg.	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	54 469 051	64 425 419	203 000	-67 904 160
Inbetalda insatser				
Upplösning av fond		-819 633		819 633
Resultatdisposition enl stämmobeslut			203 000	-203 000
Årets resultat				-140 537
Belopp vid årets slut	54 469 051	63 605 786	406 000	-67 428 064

<u>Not 9 Fastighetslån</u>	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Låneinstitut				
Stadshypotek 751865	2,86%	90 dgr	3 400 000	-
Stadshypotek 774320	3,39%	90 dgr	14 997 500	-
Stadshypotek 623169	4,22%	2017-03-30	15 877 518	159 976
SBAB 19 70702 4	3,94%	2014-01-30	15 997 500	-
			50 272 518	159 976

<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	103 782	116 042
Förutbetalda avgifter/hyror	298 926	353 846
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	25 000	25 000
Göteborgs Stad Kretslopp	26 300	26 400
Upplupna elkostnader	15 371	19 203
Upplupen fjärrvärme	165 173	120 632
Revisorsringen	81 488	49 488
Handelsbanken	649	567
Ersättning medlem	-	150 000
Övriga upplupna kostnader	15 399	941
	732 088	862 119

Underskrifter

Göteborg den 15 april 2013
Brf Bergkristallen i Tynnered



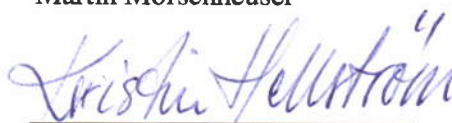
Lars Stockman



Martin Morschheuser



Margareta Carlstedt



Kristin Hellström




Thomas Gustafsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den
den 3/5 2013.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

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 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2012 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.

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 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas 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 2013-05-03



Krister Sutinen
Föreningsrevisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor