

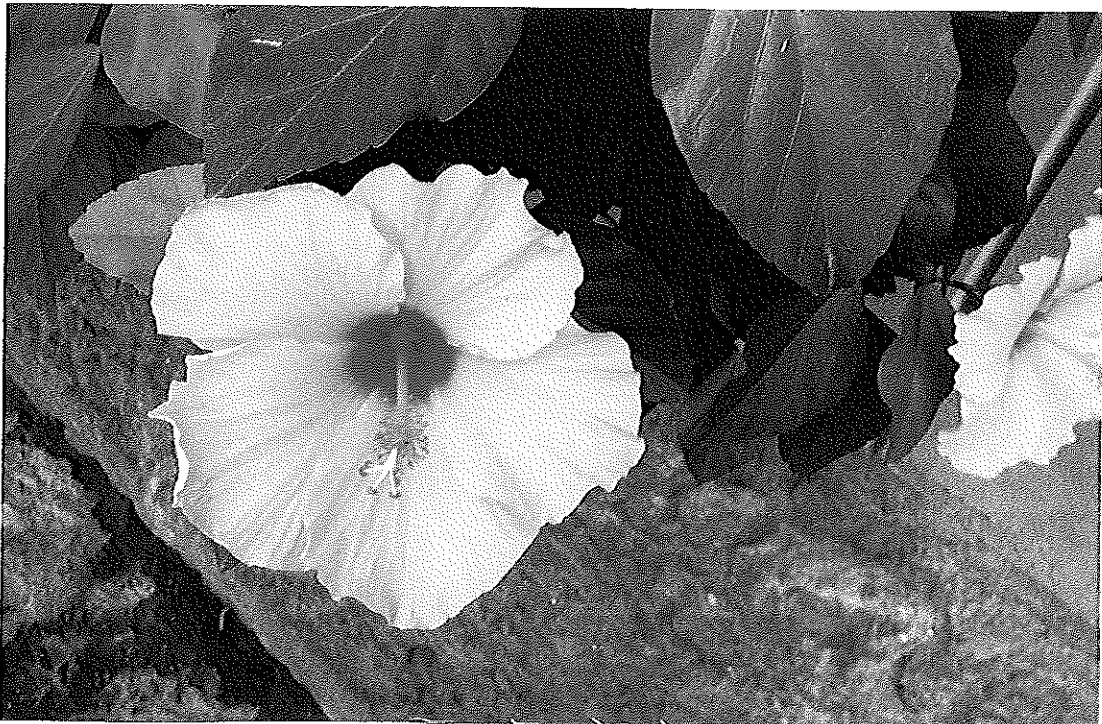
Org Nr: 769616-2101

Styrelsen för Brf Basunen

Org.nr: 769616-2101

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE år 2013

för

Bostadsrättsföreningen Basunen i Kungsbacka

MÅL OCH VISIONER

Vi vill fortsätta att göra området till en ljus och fin miljö för de boende med luftiga gröna ytor, välvårdade häckar, träd och planteringar. Värna om närmiljön, alla får hjälpa till och se till att området hålls rent och snyggt, så att alla kan trivas och må bra i vårt bostadsområde.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Vi hade 2 städdagar då många slöt upp och gjorde fint i området samt några småreparationer gjordes.

Städdagarna avslutades med korvgrillning och mingel.

Den tekniska förvaltningen har under året tagits över av Kungarikets fastighetsservice.

Omprövning av fastighetsavgiften inlämnades till Skatteverket och resulterade i en betydande sänkning av fastighetsavgiften.

En stor del av lånen skrevs om och resulterade i sänkta ränteutgifter.

Återvinningskortet byttes ut, alla har fått ett nytt kort med ett personligt nummer.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Fors 1:339.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 78 st lägenheter, varav 72 upplåts som bostadsrätter och 6 som hyresrätter.

Det finns även 2 separata byggnader innehållande tvättstuga/samlingslokal och tvättstuga/förråd. Vidare finns det 74 carportar och 4 garage.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Totala lägenhetsytan är 5 672 kvm.

I fastigheten finns 28 bostadshus med adresserna Basunvägen 56 – 166 och 170 – 212.

Adresserna 168 och 214 tillhör de separata byggnaderna för Tvättstugor, förråd och samlingslokal.

Föreningens 78 st bostäder fördelar sig enligt följande:

40 st 2 r o k

25 st 3 r o k

11 st 4 r o k

2 st 5 r o k

Pda

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Myntautomater har satts upp i tvättstugorna.

Skärmtak har bytts ut.

Under året har följande reparationer gjorts

Några värmepannor har reparerats.

Vi har även haft några fuktskador under året som åtgärdats.

Investeringar

Inga större investeringar har gjorts under 2013.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Beskärning och föryngring av grönområdet fortsätter.

Fortsatt sedvanligt underhåll av fastigheterna.

Målning av fönster och fönsterkarmar kommer göras under 2014.

Finansieringen av kommande underhåll och reparationer kommer inte kunna ske enbart med egna medel utan vi måste göra avsättningar inför framtiden.

FÖRENINGSPRÅG

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 mars 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 102 medlemmar.

Under året har 11 lägenheter överlåtits.

Styrelse

Claes Hammer	ordförande
Anita Källman	sekreterare
Madelaine Öjbro	kassör
Göran Ramstedt	ledamot
Hans Moberg	ledamot
Jan Larsson	ledamot
John McMillion	ledamot

Under året hösten ersattes Hans Moberg på egen begäran, till adjungerad ledamot utsåg valberedningen Lars Lannetun

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Madelaine Öjbro, Göran Ramstedt, Hans Moberg och John McMillion

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

RL

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Jonas Törnell, vald av föreningen samt en av Brf Basunen utsedd revisor vid BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanne Lundin, Gunnar Hegge och Lars Källman.

EKONOMI

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning i tkr	3 306	2 926	2 841	1 834
Resultat efter finansiella poster i tkr	908	290	84	194
Balansomslutning i tkr	89 253	88 851	88 892	89 091
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	497	432	412	400
Fond för yttre underhåll i tkr	797	797	227	0

Avgifter och hyror;

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % 2014-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 507 kr/m².

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-829 718
Årets resultat	<u>907 818</u>
	78 100

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-149 865
Avsättning till underhållsfond	570 000
Balanserat resultat	<u>-342 035</u>
	78 100

Feb

Brf Basunen

		2013-01-01	2012-01-01
Resultaträkning		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 305 720	2 925 613
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-917 335	-1 073 876
Planerat underhåll		-149 865	0
Fastighetsskatt/avgift		-361 973	-498 383
Avskrivningar	Not 3	-315 518	-67 769
Summa fastighetskostnader		<u>-1 744 691</u>	<u>-1 640 028</u>
Rörelseresultat		1 561 029	1 285 585
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	6 477	4 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-800 847	-999 652
Summa finansiella poster		<u>-794 370</u>	<u>-995 416</u>
Resultat efter finansiella poster		766 659	290 169
Återbetalning av fastighetsavgift		141 159	0
Årets resultat		907 818	290 169
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-570 000	-600 000
Disposition underhållsfond		149 865	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-420 135</u>	<u>-600 000</u>
Resultat efter fondförändring		487 683	-309 831

Rok

Brf Basunen

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 6 37 541 959	33 101 654
Mark	49 927 080	49 927 080
Inventarier	Not 7 26 200	2 400
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8 0	4 748 373
	<u>87 495 239</u>	<u>87 779 507</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>87 495 239</u>	<u>87 779 507</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 113	1 100
Avräkningskonto HSB Göteborg	1 101 384	475 386
Övriga fordringar	Not 9 111 619	703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 70 706	123 598
	<u>1 284 822</u>	<u>600 787</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto Handelsbanken	<u>472 826</u>	<u>470 224</u>
	472 826	470 224
Summa omsättningstillgångar	<u>1 757 648</u>	<u>1 071 011</u>
Summa tillgångar	<u>89 252 887</u>	<u>88 850 518</u>

PEG

Brf Basunen

Balansräkning **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

57 153 907 57 153 907

Underhållsfond

1 397 000 797 000

58 550 907 57 950 907

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-829 718 -519 887

Årets resultat

907 818 290 169

78 100 -229 718

Summa eget kapital

58 629 007 57 721 189**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12 29 848 480 30 150 862

29 848 480 30 150 862

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 305 736 312 444

Leverantörsskulder

68 097 159 273

Skatteskulder

15 263 42 511

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 386 304 464 239

775 400 978 467

Summa skulder

30 623 880 31 129 329**Summa eget kapital och skulder****89 252 887 88 850 518****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

45 262 000 45 262 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Rb

Brf Basunen**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,81 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	95 200	81 000
Revisorsarvode	0	1 000
Sociala kostnader	26 911	20 758
	<u>122 111</u>	<u>102 758</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

PKS

Brf Basunen

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 608 452	2 268 288
Hyror	667 268	657 325
Ovriga intäkter	30 000	0
	3 305 720	2 925 613
Not 2		
Drift		
Personalkostnader	122 111	102 758
Fastighetsskötsel och lokalvård	217 935	373 227
Reparationer	49 956	70 307
El	139 091	149 692
Vatten	11 750	16 774
Sophämtning	139 827	135 899
Ovriga avgifter	95 040	94 413
Förvaltningsarvoden	109 243	105 418
Ovriga driftskostnader	32 383	25 388
	917 335	1 073 876
Not 3		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	308 068	66 569
Inventarier	7 450	1 200
	315 518	67 769
Not 4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 652	1 071
Ränteintäkter skattekonto	772	3
Ovriga ränteintäkter	4 053	3 162
	6 477	4 236
Not 5		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	799 597	998 217
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	185
Ovriga finansiella kostnader	1 250	1 250
	800 847	999 652

REG

Brf Basunen

Noter	2013-12-31	2012-12-31		
Not 6 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	33 284 720	33 284 720		
Omklassificering från pågående nyanläggningar och förskott	4 748 373	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 033 093	33 284 720		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-183 066	-116 497		
Årets avskrivningar	-308 068	-66 569		
Utgående avskrivningar	-491 134	-183 066		
Bokfört värde	37 541 959	33 101 654		
Taxeringsvärde för Fors 1:339				
Byggnad - bostäder	37 550 000	30 221 000		
Mark - bostäder	26 512 000	37 050 000		
Taxeringsvärde totalt	64 062 000	67 271 000		
Not 7 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	6 000	6 000		
Årets investeringar	31 250	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 250	6 000		
Ingående avskrivningar	-3 600	-2 400		
Årets avskrivningar	-7 450	-1 200		
Utgående avskrivningar	-11 050	-3 600		
Bokfört värde	26 200	2 400		
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott				
Pannbyten	2 786 400	2 786 400		
Fasadrenoveringar	1 841 036	1 841 036		
Tvättutrustning	120 937	120 937		
Ingående värde	4 748 373	4 748 373		
Omklassificering till byggnader och ombyggnader	-4 748 373	0		
S:a omklassificeringar	-4 748 373	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar och förskott	0	4 748 373		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	111 619	703		
	111 619	703		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	70 706	123 598		
	70 706	123 598		
Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 153 907	797 000	-519 887	290 169
Vinstdisp enl. stämmobeslut		600 000	-309 831	-290 169
Årets resultat				907 818
Belopp vid årets slut	57 153 907	1 397 000	-829 718	907 818

PEK

Brf Basunen

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	33707	2,15%	2014-04-30	8 580 184	86 232
Stadshypotek	33710	2,12%	2014-04-30	12 995 182	130 604
Stadshypotek	808517	3,48%	2015-04-30	8 578 850	88 900
				30 154 216	305 736

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 848 480

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

28 625 536

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut


Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

305 736

312 444

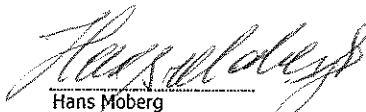
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	106 334	150 734
Övriga upplupna kostnader	17 570	94 568
Förutbetalda hyror och avgifter	262 400	218 937
	386 304	464 239

Göteborg ²⁰¹⁴ 2014

 Claes Hamner


 Anita Källman


 Göran Ramstedt

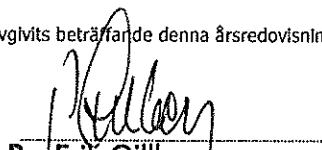

 Hans Moberg


 Jan Larsson


 John McMillon


 Madelaine Ojbro
Vår revisionsberättelse har ²⁰¹⁴⁻⁰²⁻²² 2014-02-22 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Jonas Törnell
 Av föreningen vald revisor


 Per Erik Gillberg
 BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Basunen

Organisationsnummer 769616-2101

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Basunen 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.

Revisorernas ansvar

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

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 2013-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Basunen för 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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. 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

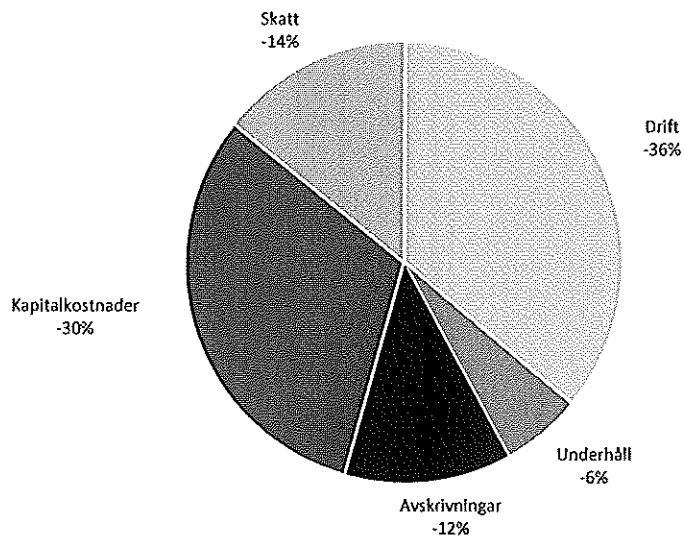
Göteborg 22/2 2014

Jonas Törnell
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

