

Bostadsrättsföreningen Övre Majorsgatan 10
Org nr 769613-5354

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Föreningens verksamhet

Föreningen förvärvade fastigheten Olivedal 7:3 i september 2007. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-07.

Föreningens byggnad

Föreningen byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via kulvertnät från Göteborg Energi. Fastigheten byggdes 1910 och består av två flerbostadshus i 4 våningar. Byggnadens bostadsyta är 684 kvm.

Lägenheter och kontorslokal

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

11 st 2 rum och kök
1 st 1 rum och kök

TeliaSonera hyr vindsutrymme på Övre Majorsgatan 10 B för basstation.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades inför förvärvet och som sträcker sig till år 2017.

Under hösten 2008 utfördes fasad, tak och fönsterrenoveringar av Kode Plåt som totalentreprenör samt SBC som samordnande konsult. Under hösten byttes även föreningens gemensamma tvättmaskiner, torktumlare och mangel ut. Ett låsbart skalskydd till varje trappuppgång realiserades även det under 2008.

Föreningen har sett över behovet av brandtätning av källarutrymmen. i dagsläget är inget arbete planerat.

I september 2010 så installerade Telia en kyl-anordning till sin antenn. Utrustningen är monterad på taket till hus 10B.

Besiktning av ventilation genomfördes den 12 januari 2011 utav Ventilationsgruppen. Den första OVK-besiktningen godkändes inte utan resulterade i två punkter som behövde åtgärdas. Detta arbete utfördes även det av Ventilationsgruppen, den 17 februari. Därmed var också besiktningen godkänd och klar.

Under vintern och våren så har förningen utfört en radonmätning i fastigheten. Mätutrustningen inhandlades gemensamt av samfälligheten och resultatet väntas någon gång i april/maj.

Hösten 2011 genomfördes byggnation av balkonger till 11 av föreningens 12 lägenheter. arbetet utfördes av Balcona. Slutbesiktning har genomförts. inga anmärkningar kvarstår varför projektet anses avslutat.

Under hösten 2011 så fann vi att takluckan till taket på Över Majorsgatan 10B antingen glömts öppen eller blåst upp under ett kraftigt skyfall varvid det blev en mindre fuktskada ner i betonggolvet på vinden och tillika taket till lägenhet 9. En besiktning gjordes utav Anticimex och åtgärdsarbetet utfördes av Comfort. Besiktning utfördes i oktober 2012 av Fuktab vilken inte visade på några förhöjda fuktvärden där skadan tidigare varit.

Det upptäcktes också under hösten att bitar av taket i källaren på Övre Majorsgatan 10 A hade rasat ner vilket skapat håligheter upp till lägenhet 7:s golvreglar. Även detta åtgärdades utav Comfort som renoverade och stabiliserade upp taket.

Under 2013 slutfördes en "renovering" av brandväggen vi har tillsammans med BRF Övre Majoren och Brf Smugglaren. Brandväggen byggdes på och arbetet genomfördes av Godhemsplåt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Det mätresultat som inkom från Pasela gällande radonmätningen visade på för höga halter i källaren 10 A samt halter över riktvärdet i lägenhet 7. Radonet kommer ifrån berget som huset står på, och en radonsanering genomfördes i källaren 10A, man borrade ner i bottenplattan och installerade ett ventilationssystem för att åtgärda problemet.

En ny mätning pågår i lägenheterna ovanför källaren för att säkerställa att åtgärden fått effekt.

Föreningen planerar upprätta en ny underhållsplan under 2014 då den gamla snart löper ut. I samband med detta ska det undersökas om stammar behöver närmare besiktning.

På begäran från de andra två föreningarna i samfälligheten har vår förening bekostat borttagning av fundament som låg kvar i marken efter ett tidigare cykelställ på gården (detta cykelställ revs i samråd med övriga föreningar i samband med vårt balkongbygge).

Under 2014 har det gjorts en besiktning av fjärrvärmeanläggningen och vi avvaktar besked om resultat.

Nedanstående åtgärder har utförts eller planeras att åtgärdas

Åtgärd	År
Nytt porttelefonsystem vid trappuppgångar	2008
Nya inbrottssäkrare källar-/vindsdörrar	2008
Renovering av fönstren	2008
Tvätt av fasad	2008
Tvätt och målning av tak	2008
Installation av nya tvättmaskiner och torktumlare	2008
Installation av torkskåp	2009
Förbättra ventilationen	2011
Radonmätning	2011
Balkongbygge	2011
Fastighetsbesiktning	2012
Renovering av södra fasaden	2013
Sanering av markradon	2013
Byte av portar till trapphus	2014

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Ariadne Företag AB om ekonomisk förvaltning. Städning av trapphus utförs av Becks Städ. Övrig fastighetstillsyn görs av bostadsrättsföreningen.

Föreningen har avtal med ComHem.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 12 st. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Föreningens medlemslägenheter har under året överlåtits vid 2 tillfällen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2.5 % av basbelopp, 1 110 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av basbeloppet, 440 kronor.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Övre Majorsgatan tillsammans med BRF Oasen och BRF Övre Majoren. Föreningens andel är 21.5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning som omfattar innergård, tillhörande portar och portgångar samt soprum.

Organisationsanslutning

Under 2014 begärde BRF Övre Majorsgatan 10 utträde ur Sveriges Bostadsrätt Centrum (SBC).

Information till medlemmar

Styrelsen informerar medlemmarna e-post och via information på anslagstavlor i föreningens två trapphus och i vissa fall lägges även information i respektive medlems brevlåda.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsens sammansättning

Joakim Johansson	Ordförande
Emma Stake	Ekonomiansvarig
John Olofsson	Fastighetsansvarig
Marcus Rosendahl	Vice ordförande
Daniel Åkesson	Suppleant
Fredrik Lindström	Suppleant

- Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda möten.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.
- Styrelsen kontaktas genom den kontaktlista som sitter uppsatt på föreningens anslagstavlor.

Revisor

Gustav Thellqvist.

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Åkesson (sammankallande).

Föreningens ekonomi

En indexhöjning av avgiften är gjord under 2012, och en indexhöjning är gjord att börja gälla från och med 1:a januari 2014.

Under 2012 lades föreningens lån hos Handelsbanken om till lägre räntor, vilket medför lägre räntekostnader ett antal år framöver. Föreningen satsar på att förbättra skalskyddet i hopp om att kunna sänka uppvärmningskostnaderna något.

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 210 kr per lägenhet. Taxeringsvärde framgår av not.

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Flerårsjämförelse

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr 520 139	505 270	500 063	472 769
Resultat	kr -63 978	-144 758	-118 194	-105 865
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr 142 093	114 088	86 083	58 078
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr 630	630	611	611
Lån per kvm boyta	kr 6 412	6 412	6 412	6 412
Insats per kvm bostadsrättsyta	kr 21 522	21 522	21 522	21 522
Värmekostnad per kvm boyta	kr 136	129	121	132
Genomsnittlig skuldränta	% 2.7	4,1	3.8	2.7
Fastighetens belåningsgrad	% 24,2	24,2	24,0	25.6
Taxeringsvärde	tkr 11 200	9 935	9 935	9 335

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 805 550
Årets resultat	-63 978
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-33 600
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 903 128</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-1 903 128
	<u>-1 903 128</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		443 886	431 014
Hysesintäkter	2	43 880	43 717
Övriga intäkter	3	32 373	30 539
Summa nettoomsättning		<u>520 139</u>	<u>505 270</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	4	-273 826	-270 203
Administrationsomkostnader	5	-33 018	-40 693
Övriga kostnader		-10 248	-6 316
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-317 092</u>	<u>-317 212</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6. 7	-149 414	-152 873
Resultat före finansiella poster		53 633	35 185
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		558	691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 169	-180 634
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-117 611</u>	<u>-179 943</u>
Resultat efter finansiella poster		-63 978	-144 758
Årets förlust		<u>-63 978</u>	<u>-144 758</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-63 978	-144 758
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-33 600	-28 005
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-13 200	-6 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-110 778</u>	<u>-179 363</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6. 8	18 356 495	18 499 226
Inventarier	7	46 719	4 652
		<u>18 403 214</u>	<u>18 503 878</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga andelar	9	123 915	128 785
Summa anläggningstillgångar		<u>18 527 129</u>	<u>18 632 663</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		69 187	55 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 123	41 043
		<u>106 310</u>	<u>96 418</u>
<u>Kassa och bank</u>		197 129	278 014
Summa omsättningstillgångar		<u>303 439</u>	<u>374 432</u>
Summa tillgångar		<u>18 830 568</u>	<u>19 007 095</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		14 720 996	14 720 996
Kapitaltillskott		1 256 875	1 256 875
Yttre fond		148 693	114 088
		<u>16 126 564</u>	<u>16 091 959</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 805 550	-1 626 187
Årets förlust		-63 978	-144 758
		<u>-1 869 528</u>	<u>-1 770 945</u>
Summa eget kapital		<u>14 257 036</u>	<u>14 321 014</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 450 000	4 450 000
Summa långfristiga skulder		<u>4 450 000</u>	<u>4 450 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 964	159 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	91 568	76 155
Summa kortfristiga skulder		<u>123 532</u>	<u>236 081</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 830 568</u>	<u>19 007 095</u>
Ställda säkerheter	14	5 703 000	5 703 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Övre Majorsgatan 10s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Ändring redovisningsprincip

I samband med bildandet av bostadsrättsföreningen förvärvades fastigheten via dotterbolaget ÖMTIO-gatan AB. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen från dotterbolaget för en köpeskilling om 13 391 784 kr som motsvarade fastighetens bokförda värde i dotterbolaget. I bokslutet per 2007-12-31 gjordes en nedskrivning av aktier i dotterbolaget samtidigt som fastighetens bokförda värde skrevs upp mot uppskrivningsfond.

I föregående års årsredovisning har uppskrivningsfonden lagts tillbaka i sin helhet. Dessa transaktioner innebär en rättelse av tidigare bokföring. Rättelsen gjordes på grund av ändrad redovisningspraxis och innebär att försäljningen av fastigheten från dotterbolaget till bostadsrättsföreningen sågs som en återbetalning av investeringen i dotterbolaget. Rättelsen har endast påverkat föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Ombyggnad och installationer	10-100 år
Inventarier	5 - 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter, lokaler	43 880	43 717
Summa	<u>43 880</u>	<u>43 717</u>

Not 3 Övriga intäkter

Övriga intäkter avser fakturerade intäkter för el till hyresgäster.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fjärrvärme	92 871	89 846
El	53 096	46 411
Samfällighetsavgift	39 560	39 560
VA	27 022	26 531
Städning	20 790	22 265
Reparation o underhåll	256	6 843
Försäkring	7 956	7 059
Com hem	13 201	12 820
Fastighetsskatt	14 520	16 380
Besiktning	2 650	-
Övriga driftskostnader	1 904	2 488
	<u>273 826</u>	<u>270 203</u>

Not 5 Administrationsomkostnade

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	-	3 960
Ekonomisk förvaltning	18 568	20 288
Revisionsarvode	13 750	11 875
Förvaltningskostnad	700	4 570
	<u>33 018</u>	<u>40 693</u>

Not 6 Byggnad

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 935 991	11 802 709
Inköp	—	133 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 935 991	11 935 991
Ingående avskrivningar	-595 405	-456 490
Årets avskrivningar	-142 731	-138 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-738 136	-595 405
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 197 855</u>	<u>11 340 586</u>
Taxeringsvärden byggnader	—	5 600 000

Not 7 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 789	69 789
-Inköp	48 750	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 539	69 789
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 137	-51 179
-Avskrivningar	-6 683	-13 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 820	-65 137
Utgående restvärde enligt plan	<u>46 719</u>	<u>4 652</u>

Not 8 Mark

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 158 640	7 158 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 158 640	7 158 640
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 158 640</u>	<u>7 158 640</u>
Taxeringsvärden mark	5 000 000	3 735 000

Not 9 Övriga andelar

Övriga andelar avser delägarskap om 21,5% i Samfällighetsföreningen Övre Majorsgatan. Övriga delägare är Brf Oasen, 52% och Brf Ö Majoren, 26,5%.

Samfälligheten förvaltar gemensam gård och soprum för de tre bostadsrättsföreningarna.

Andelsägarna beslöt under 2010 att lösa samfällighetsföreningens lån genom att ta upp lån i varje bostadsrättsförening efter andel för att genom minskade räntekostnader sänka föreningarnas kostnader. Under 2013 var substansvärdet på föreningens andel i samfälligheten 123 915 kr.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna intäkter el	5 008	9 612
Förutbetald ekonomisk förvaltning	3 250	3 250
Förutbetald försäkringspremie	5 713	5 100
Förutbetald Comhem	3 372	3 301
Förutbetald Samfällighetsavgift	19 780	19 780
Summa	<u>37 123</u>	<u>41 043</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Kapitaltillskott</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	14 720 996	1 256 875	86 083	-1 479 988	-118 194
Balanserat resultat	-	-	-	-118 194	118 194
Avsättning till yttre fond	-	-	28 005	-28 005	-
Kapitaltillskott	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-144 758
Eget kapital 2012-12-31	14 720 996	1 256 875	114 088	-1 626 187	-144 758
Balanserat resultat	-	-	-	-144 758	144 758
Avsättning till yttre fond	-	-	34 605	-34 605	-
Årets resultat	-	-	-	-	-63 978
Eget kapital 2013-12-31	14 720 996	1 256 875	148 693	-1 805 550	-63 978

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3.030	0	2016-09-30	1 300 000
Stadshypotek	2.680	0	2014-09-30	1 300 000
Stadshypotek	3.000	0	2016-09-30	1 300 000
Stadshypotek	2.400	0	2014-03-11	200 000
Stadshypotek	2.420	0	2013-02-27	350 000
Totalt				4 450 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	10 226	13 176
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	43 099	21 937
Upplupen fjärrvärme	12 211	14 367
Upplupen fastighetsskatt	14 520	16 380
Upplupen el	7 553	5 995
Upplupen VA	3 959	4 300
Summa	<u>91 568</u>	<u>76 155</u>

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 703 000	5 703 000
	<u>5 703 000</u>	<u>5 703 000</u>

Göteborg 2014-06-17

Joakim Johansson

John Olofsson

Marcus Rosendahl

Emma Stake

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-26-16.

Gustav Thellqvist

Revisionsberättelse

Till årsstämman i bostadsrättsföreningen Övre Majorsgatan 10

Organisationsnummer: 769613-5354

Jag har granskat bokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om bokslutet, redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

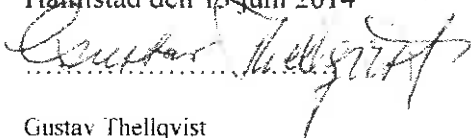
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att bokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat bokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder samt styrelsens protokoll. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Bokslutet har upprättats i enlighet med gällande regler och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- Att resultat- och balansräkningen fastställs
- Att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Halmstad den 13 juni 2014



Gustav Thellqvist