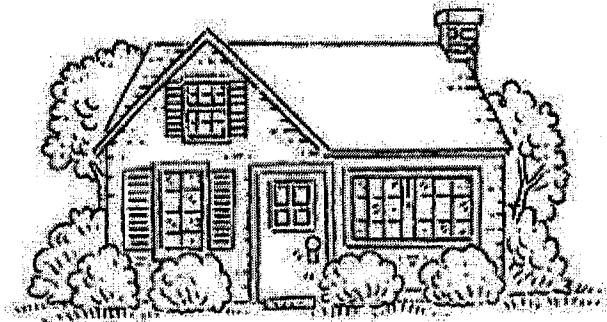


Brf Kapten Blå
Org.nr. 769620-2212



Årsredovisning

för

räkenskapsåret

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

<i>Sid 1-4</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 5</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 6-7</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 8-10</i>	<i>Tilläggsupplysningar och noter</i>
<i>Sid 10</i>	<i>Underskrifter</i>

till Skanska under 10 år från vårt övertagande. Föreningen har för avsikt att överta även garagets platser (med tillhörande administration/kö-system) efter detta.

Driftmöten med vår tekniska förvaltare SBC och deras underentreprenör Esplanad hålls regelbundet och ekonomiska möten med vår ekonomiska förvaltare Revisorsringen hålls vid behov.

Hantering och beslut rörande inkomna förslag och skrivelser från medlemmarna har behandlats allt eftersom de inkommit och beslut redovisats i styrelsemötesprotokollen. En lägenhetsuthyrning/andrahandsupplåtelse har beviljats och en kort policy har statuerats angående detta. Föreningen har även haft ett antal överlåtelse av lägenheter. BRF Kapten Blå drabbades av ett inbrott i cykelförrådet i källaren samt ett inbrott i barnvagnsförrådet i trapphus 31 som ingendera togs till försäkringsfråga p.g.a. den höga självriskan. Vi drabbades även av en skada på fasaden åt norr som fick polisanmälas och det hanterades som försäkringsärendet.

Det pågår arbeten med vår sop-sugsanläggning (som i huvudsak ligger under samfällighetsföreningens ansvar) för att lösa problemet med odör vid varmt väder. Detta kommer att följas upp noggsamt under det varmare halvåret.

Ett antal besiktningar har genomförts. Vår gård besiktigades i juni 2013 och det kommer att hållas en efterbesiktning under försommaren 2014. Dessutom har en kontrollbesiktning av åtgärder för att tätta garageväggar gjorts. Besiktningen konstaterade att inga läckage förekom genom källarväggar men vattensamlingar i garaget kan förekomma vid kraftigt regn mot garageporten. Problemet med vattensamlingar i garaget kommer dock att bevakas.

Telenor inkom med förfrågan att placera en "sändarsite" på vårt tak ovan trapphus 23. Förhandlingar hölls och styrelsen beviljade detta mot en ersättning av 32 500 kr per år. I kontraktet skrevs in att Telenor skulle ombesörja en uppmätning av "sitens" strålning efter driftsättning och denna är utförd av TERACOM och protokoll finns på dessa mätningar. Mätningen visar att strålningen från "siten" är långt under satta gränsvärden.

Det har konstaterats att vårt värmesystem är felkonstruerat vilket lett till att vissa lägenheter har haft väldigt varmt medan flertalet lägenheter har haft det rejält kallt i vinter. Detta kommer att åtgärdas under den varma årstiden p.g.a. att värmesystemet kommer att behöva tappas ur och en ny injustering av systemet behöver genomföras i höst/vinter.

Föreningen har köpt på sig ett antal sopsugsnycklar samt "tags" till trapphusdörrarna för försäljning till medlemmar som önskar fler. Priset på sopsugsnycklar har satts till 250:-/st medan kostnaden för "tagsen" ej ännu är fastställd.

Styrelsen diskuterar vissa reklamationer i fastigheten och har därför avvaktat med att begära s.k. 2-årsbesiktning. Bl.a. har minst två lägenheter på vån 5 drabbats av vattenläckage från taket och inget konstaterande eller åtgärd har presenterats till styrelsen av Skanska. Minst en lägenhet har dessutom drabbats av vattenläckage genom fasad vilket styrelsen ser mycket allvarligt på och därför beslutat att se över olika möjligheter att gå vidare med detta.

Föreningen vägras i dagsläget att ta del av inrapporterade brister till Skanska som våra medlemmar gjort. Detta gör att styrelsen får svårare att representera föreningen vid kommande besiktningar. Det diskuteras dock hur detta kan lösas men Skanska är tyvärr

inte tillmötesgående i detta.

Två gårdsfester har ordnats med fin uppslutning. Det har inkommit förfrågningar om fler tillställningar och det är något som bör planeras in.

Valberedningen har arbetat fram förslag till styrelse 2014-2015. Ett antal motioner och förslag har inkommit till styrelsen inför årsmötet och dessa har skickats ut med kommentarer från styrelsen med kallelsen till årsstämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2013. Genomsnittlig årsavgift utgjorde vid verksamhetsårets utgång 476 kr/m².

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har ännu inte åsatts värdeår.

Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt/-avgift är fastigheten befriad från fastighetsavgift under 15 år.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2013 utgjorde avgiften 1.210 kr per bostads-lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet, vid full beskattning.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2013</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	35 079
Lån per kvm bostadsyta kr	9 144
Fastighetens belåningsgrad %	26
Elkostnad per m ² bostadsyta kr	81
Värmekostnad per m ² bostadsyta kr	75

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB från 2011.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	0 kr
Årets resultat	371 667 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>371 667 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	181 050 kr
Balanseras i ny räkning	190 617 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggs-upplysningarna. *g*

	2013-01-01	2012-01-01
RESULTATRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	3 658 177	713 242
Hysesintäkt garage och parkering	345 746	0
Fakturerad intäkt el/bredband	447 720	0
Avräkning Skanska Nya Hem AB	1 845 943	5 210 873
Övriga intäkter	8 811	0
	<u>6 306 397</u>	<u>5 924 115</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	-134 971	0
Fastighetsskatt	-67 833	0
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i> -1 406 451	-452 056
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 2, 3</i> -571 701	-257 499
Avskrivning byggnader	-200 000	0
	<u>-2 380 956</u>	<u>-709 555</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>3 925 441</u>	<u>5 214 560</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	14 242	0
Räntekostnader	-3 567 206	-5 214 560
Kapitalkostnader	-810	0
	<u>-3 553 774</u>	<u>-5 214 560</u>
REDOVISAT RESULTAT	<u>371 667</u>	<u>0</u>

9

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
<u>TILLGÅNGAR</u>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 4	
	207 745 000	202 561 577
Summa materiella anläggningstillgångar	207 745 000	202 561 577
Summa anläggningstillgångar	207 745 000	202 561 577
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	32 146	34 775
Avräkning Skanska Nya Hem AB	504 453	6 621 344
Övriga kortfristiga fordringar	265	263
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	Not 5	
	112 641	79 799
Summa kortfristiga fordringar	649 505	6 736 181
Kassa och bank		
Bankkonto	1 050 920	1 513 468
	1 050 920	1 513 468
Summa omsättningstillgångar	1 700 425	8 249 649
SUMMA TILLGÅNGAR	209 445 425	210 811 226

9

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital

Medlemsinsatser	Not 6	152 690 000	60 670 000
Summa bundet eget kapital		152 690 000	60 670 000

Fritt Eget kapital

Balanserat resultat	Not 6	0	0
Årets resultat		371 667	0
Summa fritt eget kapital		371 667	0

Summa eget kapital

153 061 667 **60 670 000**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 7	55 117 000	0
Summa långfristiga skulder		55 117 000	0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	Not 7	69 000	0
Skulder till kreditinstitut	Not 8	0	149 654 699
Leverantörsskulder		98 276	40 121
Skatteskulder		544 860	0
Övriga kortfristiga skulder		72 569	17 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	482 053	429 246
Summa kortfristiga skulder		1 266 758	150 141 226

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

209 445 425 **210 811 226**

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar 55 255 000 INGA

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA INGA

G

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar s.k. K-regelverk. Detta regelverk gäller från 2014 och påverkar föreningens resultat och redovisning av avkrivningar.

Fastighetsskatt, som Skanska delvis svarar för, har netto redovisats i resultaträkningen. 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

Byggnaden har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar motsvarande ca 0,12 % av anskaffningsvärdet. Avskrivningsplanen kommer att anpassas till K-regelverket under 2014. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna med 30 kr/kvm bostadsyta.

Reserveringen ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges i not nedan.

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<u>Not 1 Drift och förbrukningskostnader</u>		
Elkostnader	486 862	152 078
Fjärrvärme	450 419	133 652
Vatten/avlopp	47 432	-
Fastighetsskötsel	233 553	103 826
Gemensamhetsanläggningar	174 391	62 500
Väghållning/snöröjning	13 794	-
	<u>1 406 451</u>	<u>452 056</u>

Noter	2013-12-31		2012-12-31	
<u>Not 7 Fastighetslån</u>				
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SEB BoLån	2,93%	90 dgr	13 064 000	0
SEB BoLån	4,11%	2018-01-28	12 995 000	69 000
SEB BoLån	3,35%	2015-01-28	13 064 000	0
SEB BoLån	3,75%	2016-01-28	13 064 000	0
SEB BoLån	1,74%	2015-03-28	2 999 000	0
			55 186 000	69 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Byggnadskreditiv SEB	0	149 654 699
	0	149 654 699

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda avgifter/hyror	340 005	179 109
Upplupna sociala avgifter	2 356	5 840
Upplupna räntor	12 276	-
Göteborg Energi	52 349	139 598
GBG Energi Din El	39 828	36 029
GBG Stad Kretslopp	4 900	-
SBC	671	12 670
Revisionsarvode	15 000	12 000
Revisorsringen AB	14 668	44 000
	482 053	429 246

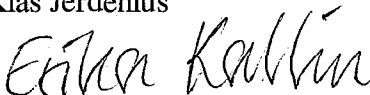
Underskrifter

Göteborg den 4/5 2014

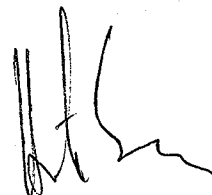
Brf Kapten Blå



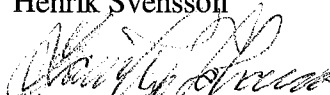
Klas Jerdenius



Erika Kallin



Henrik Svensson



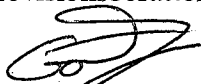
Lars-Ingé Johansson



Eric Lindersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 maj 2014.



Göran Johansson

KPMG AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kapten Blå, org. nr 769620-2212

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kapten Blå 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kapten Blås finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kapten Blå 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2014-05-07



Göran Johansson
Auktoriserad revisor