

Brf Göteborg Götabergsgatan 9
Org nr 769609-5343

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	
- resultaträkning	2
- balansräkning	6
- noter	7
	9

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för boende och till den del av föreningen som finner lämpligt hyra ut lokaler för kommersiellt bruk.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Lorensberg 49:6	2006 Köp	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 721 kvm, varav 1 601 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning;

- 1 RoK 6 st
- 2 RoK 5 st
- 4 RoK 2 st
- 5 RoK 3 st
- 6 RoK 1 st

Verksamhet i lokalen	Yta	Löptid
Kontor	120 kvm	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt portsystem	2016	Det antecknas att nytt system installerats våren 2016.
Nymålning av dörrkarmar	2015-2016	
Ytterdörrar	2015	Delvis utfört, åtkomliga delar samt ut till gatan.
Hiss	2004-2005	
Tak	2004-2005	
Elcentral	2004-2005	
Stambyte	2004-2005	
Fasad	2004-2005	
Fönster	1987	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Bredablick Förvaltning AB

Medlemmar

Medlemslägenheter	17 st
Överlåtelse under året	1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Vid årsstämman valdes följande;

Johan Moreno	Ledamot (av styrelsen vald till ordförande)
Jan Hultengren	Ledamot
Peter Algar	Ledamot
Tom Cronvall	Ledamot
David Backman	Ledamot

I april 2016 har Tom Cronvall och David Backman lämnat styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson, BDO

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-08-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningen beslutat om byte av ytterdörrar i samtliga uppgångar har fattats och därefter genomförts. Ommålning av dörrkarmar har påbörjats och arbetet förväntas att avslutas under 2016. Beslut om byte av portsystem och byte av port har fattats med förväntat färdigställande under 2016 (det noteras att portsystemet vid denna förvaltningsberättelses upprättande redan slutförts). En städdag har genomförts under hösten 2015 med lyckat resultat. Föreningen har ingått nya serviceavtal avseende hisssystemet samt städning av gemensamma utrymmen. Avslutningsvis ingick föreningen ett nytt avtal med förvaltaren av fastigheten i samband med att Adriane Företag AB gick ihop med Bredablick Förvaltning AB. Det nya avtalet innebär en aktivare förvaltning med fler stödtjänster till föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Flerårsjämförelse

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	387	420	420
Hyrer per kvm hyresrättsyta	kr	1 375	1 375	1 390
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	5 417	5 417	5 417
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	74	72	80
Elkostnad per kvm totalyta	kr	8	12	18
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	28	20	17
Kapitalkostnad per kvm totalyta		136	141	138

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-3 370 316
Årets resultat	-68 167
Avsättning till yttre fond	-63 378

kronor -3 501 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Balanseras i ny räkning	-3 501 861
-------------------------	------------

kronor -3 501 861

Resultaträkning	Not	2015	2014
Nettoomsättning			
Årsavgifter		620 332	672 021
Hysesintäkter	2	168 644	158 738
Övriga intäkter	3	122 736	89 380
Summa nettoomsättning		911 712	920 139
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	4	-367 997	-335 660
Reparations- och underhållskostnader	5	-24 024	-64 834
Administrationsomkostnader	6	-109 902	-57 448
Övriga kostnader	7	-4 045	-34 086
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-505 968	-492 028
 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	 8	 -240 248	 -240 917
Resultat före finansiella poster		165 496	187 194
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		289	411
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-233 952	-243 365
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-	-13
Summa resultat från finansiella investeringar		-233 663	-242 967
Resultat efter finansiella poster		-68 167	-55 773
Årets förlust		<u>-68 167</u>	<u>-55 773</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-68 167	-55 773
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-63 378	-63 378
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-131 545</u>	<u>-119 151</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	31 441 207	31 681 455
Summa anläggningstillgångar		31 441 207	31 681 455
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		173 800	260 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 945	21 880
		191 745	282 340
<u>Kassa och bank</u>		1 029 013	769 172
Summa omsättningstillgångar		1 220 758	1 051 512
Summa tillgångar		32 661 965	32 732 967

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		21 616 941	21 616 941
Upplåtelseavgifter		4 706 384	4 706 384
Yttre fond		180 756	117 378
		26 504 081	26 440 703
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-3 370 316	-3 251 165
Årets förlust		-68 167	-55 773
Summa eget kapital		23 065 598	23 133 765
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 322 572	9 322 572
Summa långfristiga skulder		9 322 572	9 322 572
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 559	19 185
Övriga kortfristiga skulder		51 792	73 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	156 444	183 602
Summa kortfristiga skulder		273 795	276 630
Summa eget kapital och skulder		32 661 965	32 732 967
 Ställda säkerheter	13	16 800 000	16 800 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år

Finansiella instrument

Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Not 2 Operationella leasingavtal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	168 630	126 473
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	272 602	-
	441 232	126 473
Under perioden erhållna hyresintäkter	168 644	285 111

I föreningens redovisning utgörs den operationella leasingen av hyrd lokal. Avtalstiden är 3 år med möjlighet till förlängning om inte kontraktet sägs upp.

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Kabeltv-tillägg	66 504	66 504
Försäkringsersättning	41 555	14 026
Övriga rörelseintäkter	14 677	8 850
	122 736	89 380
Summa övriga intäkter		

Not 4 Drift- och förbrukningskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El	14 535	20 341
Värme	127 102	124 638
Vatten och avlopp	48 658	34 593
Renhållning	32 933	24 116
Försäkring	17 140	15 743
Självrisk försäkringsskada	8 800	-
Fastighetsskatt	22 275	21 875
Städning	34 003	31 680
Brandskydd	1 050	3 171
Kabel-TV	59 864	59 503
Övriga kostnader	1 637	-
Summa	367 997	335 660

Not 5 Reparations- och underhållskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	7 763	53 810
Hiss	16 261	11 023
Summa	24 024	64 833

Not 6 Administrationsomkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ekonomisk förvaltning	21 750	14 189
Tidigare förvaltare	-	17 348
Revisionsarvode	14 584	14 173
Juridisk rådgivning	71 844	4 925
Föreningskostnader	900	5 238
Övriga kostnader	824	1 575
Summa	109 902	57 448

Not 7 Övriga kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bankkostnader	4 045	3 571
Kundförlust	-	30 515
Summa	4 045	34 086

Not 8 Byggnader och Mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 386 999	32 386 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 386 999	32 386 999
Ingående ackumulerade avskrivningar	-705 544	-464 627
Årets avskrivningar	-240 248	-240 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-945 792	-705 544
Utgående restvärde enligt plan	31 441 207	31 681 455
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 363 000	10 363 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	363 000	363 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	2 895	2 664
Förutbetald ekonomisk förvaltning	-	4 250
Förutbetalt Com Hem	15 050	14 966
Summa	17 945	21 880
	17 945	21 880

Not 10 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2013-12-31	21 616 941	4 706 384	117 378	-3 385 971	134 806
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	134 806	-134 806
Årets resultat	-	-	-	-	-55 773
Eget kapital 2014-12-31	21 616 941	4 706 384	117 378	-3 251 165	-55 773
Avsättning till yttre fond	-	-	63 378	-63 378	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-55 773	55 773
Årets resultat	-	-	-	-	-68 167
Eget kapital 2015-12-31	21 616 941	4 706 384	180 756	-3 370 316	-68 167

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	1,80	2020-10-21	0	1 864 515
Nordea	2,59	2016-10-19	0	1 864 514
Nordea	2,87	2017-10-18	0	1 864 514
Nordea	3,20	2018-10-17	0	1 864 514
Nordea	1,70	2019-10-16	0	1 864 515
Totalt				9 322 572

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	43 053	45 135
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	43 597	66 569
Upplupen kommunal fastighetsavgift	18 645	18 255
Upplupen fastighetsskatt	3 630	3 630
Upplupen revision	13 000	13 000
Upplupen fjärrvärme	16 176	18 226
Upplupen elkostnad	2 937	4 171
Upplupen renhållning	4 288	4 666
Upplupen fastighetsskötsel	2 240	-
Upplupen VA	8 878	8 840
Övriga poster	-	1 110
Summa	156 444	183 602

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	16 800 000	16 800 000
	<u>16 800 000</u>	<u>16 800 000</u>

Göteborg 2016-05-04



Johan Moreno



Jan Hultengren



Peter Algar

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-12.



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9
Org.nr. 769609-5343

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9 för år 2015.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9 för år 2015.

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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12 maj 2016



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

