

Årsredovisning

för

Brf Oscar Linné

716418-7804

Räkenskapsåret

2015

Fastigheten

Föreningen förvärvade år 2000 fastigheten Göteborg Masthugget 2:3.
Fastigheten bebyggdes 1897 och består av ett flerbostadshus med värdeår 1988.
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.
Byggnadens totalyta utgör 3.489 m², varav 2.538 m² utgör lägenhetsyta och 951 m² utgör lokalyta.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Byggnadernas uppvärmning utgörs av fjärrvärme.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Klädaffär	315 m ²	2017-09-30, Emmaus
Klädaffär	150 m ²	2018-07-31, Emmaus
Kontor	186 m ²	2018-08-31, Schimpanz
Studio/kontor	150 m ²	2017-11-30, Pilates
Kontor	150 m ²	2016-09-30, DoubleNet

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Fastighetens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Underhåll	2015	Total omfogning av fasad mot gården
Underhåll	2015	Gavel mot grannfastighet har målats. Skorsten har fått tak och anslutningen mot vår fasad förbättrad
Underhåll	2015	Pilastrar på Linnegatan, byte av dåliga tegelstenar och inkapsling av kalksten
Uppgradering	2015	Framtagning av långsiktig underhållsplan /Sustend
Kontroll	2015	WSP, mätning av grundvattennivåer för rustbädd
Kontroll	2015	OVK-besiktning av lokaler och lägenheter
Uppgradering	2014	Rustbädd, partiell injektering med Eurobor
Underhåll	2014	Blästring och målning av yttertak
Underhåll	2014	Fastighetsbesiktning för framtagande av ny underhållsplan
Uppgradering	2013	Termostater och returventiler på radiatorer
Uppgradering	2013	Fjärrvärmepump och reglerutrustning
Nybyggnation	2012	Duschrum med toalett i källartrappan.
Nydragnin	2012	Dagvatten i källaren separat från avlopp
Uppgradering	2012	Ledbelysning i alla gemensamhetsutrymmen
Uppgradering	2012	Fjärrvärmepump och reglerutrustning
Nytt tak	2011	Ekonomibygnaden
Uppgradering	2011	Porttelefonsystem
Ombyggnad av 195 kvm lokal	2011	Till 2 st medlemslägenheter, försålda 2011
Förvärvat en medlemslägenhet	2011	150 kvm som omvandlats till lokal, uthyrd.
Nya takfläktar	2010	Utbyte till nya tryckstyrda

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Nytt fönsterskydd, trapphus	2009	Nytt plexiglas och aluminiumram
Energideklaration	2008	Bra värden
Målning fönster/ underhåll	2006	8-årigt underhållsavtal till 2014
Renovering balkonger	2005	
Tätskikt gårsbjälklag	2005-2006	Nylagt
Hiss	2005	Renovering hisskorg
Ommålning tak	2002-2008	Kontroll och åtgärd 2008
Påfyllning av borsyra	2001-2007	Enligt kontrakt, ny påfyllning 2007
Elstambyte	1988-1990	
Omläggning av tak	1988-1990	
Omputsning av fasad	1988-1990	
Rörstambyte	1988-1990	
Gårsbjälklag		Kontrollerad och funnen i gott skick

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	2
	2 rok	2
	3 rok	9
	4 rok	6
	> 4 rok	3

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyror

Med nuvarande ekonomi rekommenderar styrelsen att fortsätta med nollavgift.

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
Ingående kassasaldo	936 780	1 412 004
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 156 783	2 117 175
Finansiella intäkter	4 811	9 284
Nytt fastighetslån	500 000	500 000
Förändring kortfristiga fordringar	46 475	0
Förändring kortfristiga skulder	0	63 695
	2 708 069	2 690 154
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 587 886	2 874 009
Räntekostnader/finansiella kostnader	257 212	287 211
Anskaffning anläggningstillgångar	21 105	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	4 158
Förändring kortfristiga skulder	85 353	0
	2 951 556	3 165 378
Årets kassaförändring	-243 487	-475 224
Utgående kassasaldo	693 293	936 780

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder i flerfamiljshus uppgick till 1243 kr per lägenhet under 2015 och för 2016 är den 1 268 kr, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta är lägre. Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Föreningen anlitar Revisorsringen Sverige AB som ekonomisk förvaltare.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Genomfört ett omfattande fasadprojekt framför allt på gårdssidan där alla fogar nu är nya samt åtgärdat de fasadsprickor som påträffades under projektets gång. Gaveln mot grannfastigheten, Galjonen, har målats samt att deras skorsten som sitter i vår gavel har fått ett tak/regnskydd och en förbättrad tätning mellan skorsten och fasad.

Pilastrarna på Linnégatan har kontrollerats och renoverats.

Mätningen av grundvattennivåer har utförts för att säkerställa att rustbädden ligger under vatten och fungerar bra.

Verksamhet kommande året

För 2016 kommer större måleriarbeten att genomföras bl.a. av skyltfönster, entrédörr, pigtrapp samt portgång.

Medlemsinformation

Samtliga 21 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsåret upplåtna till föreningens 37 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 36.

En lägenhet är upplåten med hyresrätt.

Under året har en medlemslägenhet överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	2 157	2 117	2 292	2 559
Soliditet (%)	78,40	77,88	80,79	71,98
Resultat efter finansiella poster	-1 092	-1 443	286	338
Skuldränta (%)	2,20	2,57	2,73	3,29
Genomsnittlig årsavgift / m ²	208	210	212	217
Bokfört värde / m ² lägenhetsyta	20 008	20 167	20 327	20 402
Lån / m ² lägenhetsyta	4 595	4 398	4 201	6 131
Fastighetens belåningsgrad %	23	22	21	30
Elkostnad / m ² totalyta kr	13	14	16	17
Vattenkostnad / m ² totalyta kr	18	17	19	18
Värmekostnad / m ² totalyta kr	66	69	81	98

Soliditeten anger hur stor del i % av de totala tillgångarna som har finansierats av eget kapital.
Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslånen i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-658 645
årets förlust	-1 092 193
	-1 750 838
behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	192 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-384 000
i ny räkning överföres	-1 558 838
	-1 750 838

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 156 783	2 117 175
Summa rörelseintäkter		2 156 783	2 117 175
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 995 876	-2 250 046
Driftkostnader	4	-474 621	-481 778
Förvaltningskostnader	5	-78 240	-99 967
Personalkostnader	6	-39 149	-42 220
Avskrivningar		-408 689	-408 689
Summa rörelsekostnader		-2 996 575	-3 282 700
Rörelseresultat		-839 792	-1 165 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 811	9 284
Räntekostnader		-257 212	-287 211
Summa finansiella poster		-252 401	-277 927
Resultat efter finansiella poster		-1 092 193	-1 443 452
Resultat före skatt		-1 092 193	-1 443 452
Årets resultat		-1 092 193	-1 443 452

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 780 437	51 185 709
Maskiner och inventarier	8	34 770	17 082
Summa materiella anläggningstillgångar		50 815 207	51 202 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Hyresrätt		4 700 000	4 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 702 800	4 702 800
Summa anläggningstillgångar		55 518 007	55 905 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	630
Övriga fordringar		71 231	117 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 261	36 923
Summa kortfristiga fordringar		108 492	154 967
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		693 293	936 780
Summa kassa och bank		693 293	936 780
Summa omsättningstillgångar		801 785	1 091 747
SUMMA TILLGÅNGAR		56 319 792	56 997 338

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 223 302	28 223 302
Upplåtelseavgifter		17 556 138	17 556 138
Underhållsfond		192 000	1 029 209
Summa bundet eget kapital		45 971 440	46 808 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-658 645	-52 402
Årets resultat		-1 092 193	-1 443 452
Summa fritt eget kapital		-1 750 838	-1 495 854
Summa eget kapital		44 220 602	45 312 795
Långfristiga skulder			
Fästighetslån	10	11 661 280	11 161 280
Summa långfristiga skulder		11 661 280	11 161 280
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 665	113 807
Övriga skulder		93 071	63 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	272 174	346 220
Summa kortfristiga skulder		437 910	523 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 319 792	56 997 338
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Pantor och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		35 975 000	35 975 000
Summa ställda säkerheter		35 975 000	35 975 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med bokföringslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med K2-regelverket

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter	2 087 295	2 040 409
Övriga intäkter	5 228	35 186
Intäkt bredband och digital-TV	64 260	41 580
	2 156 783	2 117 175

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	203 626	203 054
Fastighetsförsäkring	41 017	32 688
Reparationer fastighet	182 698	305 649
Underhåll fastighet	1 402 436	1 566 854
Fastighetsskötsel	60 267	70 489
Jourkostnader	7 836	7 836
Port- och hisstelefon	11 830	8 850
Fastighetsstädning	80 511	50 914
Väghållning / snöröjning	5 655	5 568
	1 995 876	2 251 902

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
El	45 846	50 360
Fjärrvärme	231 296	240 340
Vatten/Avlopp	61 959	60 291
Sophämtning/återvinning	42 785	39 095
Kabel-TV / Bredband	92 735	91 693
	474 621	481 779

Not 5 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Ekonomisk förvaltning	36 056	42 606
Konsultarvoden	15 381	48 538
Administrativa kostnader	26 803	6 967
	78 240	98 111

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse och andra ersättningar	34 500	36 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	4 649	6 220
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	39 149	42 220

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 124 514	53 124 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 124 514	53 124 514
Ingående avskrivningar	-1 938 805	-1 533 533
Årets avskrivningar	-405 272	-405 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 344 077	-1 938 805
Utgående redovisat värde	50 780 437	51 185 709
Taxeringsvärden byggnader	35 600 000	35 600 000
Taxeringsvärden mark	28 428 000	28 428 000
	64 028 000	64 028 000
Bokfört värde byggnader	38 185 437	38 590 709
Bokfört värde mark	12 595 000	12 595 000
	50 780 437	51 185 709

Not 8 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 167	34 167
Inköp	21 105	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 272	34 167
Ingående avskrivningar	-17 085	-13 668
Årets avskrivningar	-3 417	-3 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 502	-17 085
Utgående redovisat värde	34 770	17 082

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 223 302	17 556 138	1 029 209	-52 402	-1 443 452
I anspråkstagande UH-fond			-837 209	-606 243	1 443 452
Årets resultat					-1 092 193
Belopp vid årets utgång	28 223 302	17 556 138	192 000	-658 645	-1 092 193

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.



Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB BoLån 37936367	0,96	90 dgr	1 305 000	1 305 000
SEB BoLån 27745881	2,63	2016-12-28	6 956 280	6 956 280
SEB BoLån 29859973			0	2 900 000
SEB BoLån 38940988	0,93	90 dgr	3 400 000	0
			11 661 280	11 161 280
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 220	7 791
Upplupna räntekostnader	7 815	9 205
Förutbetalda avgifter/hyror	167 847	252 973
Revisorsringen Sverige AB	14 337	14 166
GBG Energi AB	33 391	36 441
Renova	1 829	1 610
Din El	3 279	3 064
GBG Kretsloppskontor	15 684	10 190
Ralfs Byggtjänst	12 994	6 408
Hartills Trädgårdar	0	4 372
Beck Städservice	4 819	0
Lövhults rör	1 568	0
Berendsen	2 392	0
	272 175	346 220

Göteborg den / 2016

Thomas Almén

Jan Hagman




Anders Östebo



Margareta Westberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2016



Anders Bothén
Revisor

Revisionsberättelse

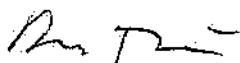
För Bostadsrättsföreningen Oscar Linné Org.nr. 716418-7804

Undertecknad utsedd att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2015-01-01 till 2015-12-31 lämnar efter slutförd revision följande berättelse.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av protokollen från föreningsstämman , styrelsens sammanträden , föreningens räkenskaper , balans och resultaträkning samt övriga handlingar vilka lämnar upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi.

Då anledning till anmärkning ej föreligger beträffande årets redovisning och förvaltning föreslår jag att föreningsstämman fastställer föreslagen årsredovisning samt beviljar styrelseledarmötena ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2015.

Göteborg 2016-05-09



Anders Bothén

Av föreningen vald revisor