allabrf.se

Årsredovisning 2014

sbc
Sveriges BostadsrättsCentrum

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
BURGÅRDSGATAN 16

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Burgårdsgatan 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Lars Göran Karlsson	Ordförande
Inger Margareta Mellor	Sekreterare
Anne Birgitta Röök	Kassör
Inger Margarethe Herding	Ledamot
Peter Erik Horal	Ledamot
Fedoua Mabkhout Beckerman	Suppleant
Lenn Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Inger Margarethe Herding, Lars Göran Karlsson, Fedoua Mabkhout Beckerman, Anne Birgitta Röök och Lenn Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2014**	**2013**
Byggnad	666 år	666 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	**2014**	**2013**
Årsavgifter	1 001 051	1 001 051
	1 001 051	**1 001 051**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2014**	**2013**
Öresutjämning	-11	-11
Övriga intäkter	0	394
	-11	**383**

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER	**2014**	**2013**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	10 596	14 912
Snöröjning/sandning	2 271	3 186
Sotning	0	8 828
Hissbesiktning	2 450	1 195
Myndighetstillsyn	0	3 081
Bevakning	14 141	7 985
Gemensamma utrymmen	503	9 112
Gård	513	900
Serviceavtal	0	3 289
Förbrukningsmateriel	4 881	0
	35 354	**52 487**
Reparationer		
Entré/trapphus	0	6 500
Värmeanläggning/undercentral	1 870	0
Ventilation	15 595	0
Elinstallationer	0	7 013
Hiss	8 925	22 479
Mark/gård/utemiljö	5 750	0
Vattenskada	0	63 140
	32 140	**99 132**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	23 180	0
Entré/trapphus	41 570	0
	64 750	**0**
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	**132 244**	**151 619**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2014**	**2013**
Taxebundna kostnader		
El	15 303	16 919
Värme	156 234	210 637
Vatten	23 816	42 128
Sophämtning/renhållning	22 854	29 696
	218 207	**299 380**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	21 466	15 086
Kabel-TV	28 233	22 054
	49 699	**37 140**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**21 906**	**21 780**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**289 812**	**358 300**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2014**	**2013**
Kreditupplysning	0	1 725
Tele och datakommunikation	2 347	1 455
Juridiska åtgärder	85 388	2 750
Föreningskostnader	2 607	6 195
Styrelseomkostnader	1 250	0
Förvaltningsarvode	102 862	100 430
Administration	1 195	617
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 240	3 930
	203 889	**117 102**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2014**	**2013**
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	153 534	153 534
Inventarier	3 781	3 781
	207 315	**207 315**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2014**	**2013**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 860 334	42 860 334
Utgående anskaffningsvärde	**42 860 334**	**42 860 334**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-844 488	-640 954
Årets avskrivningar enligt plan	-203 534	-203 534
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 048 022**	**-844 488**
Planenligt restvärde vid årets slut	**41 812 312**	**42 015 846**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 806 730	7 806 730
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	45 000 000	**45 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	**45 000 000**

Not 8 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2014**	**2013**
Pågående om- och tillbyggnad	83 507	83 507
	83 507	**83 507**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 905	18 905
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**18 905**	**18 905**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 124	-11 343
Årets avskrivningar enligt plan	-3 781	-3 781
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-18 905**	**-15 124**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**3 781**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Försäkring	0	5 141
Kabel-TV	0	5 633
Bevakning	0	5 726
Tele- och datakommunikation	0	330
	0	**16 830**

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	**Förändring under året**	**Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut**	**Belopp vid årets ingång**
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 788 825	0	0	33 788 825
Fond för yttre underhåll	578 918	40 000	0	538 918
S:a bundet eget kapital	**34 367 743**	**40 000**	**0**	**34 327 743**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-331 523	-40 000	-71 993	-219 529
Årets resultat	-16 170	-16 170	71 993	-71 993
S:a ansamlad förlust	**-347 693**	**-56 170**	**0**	**-291 523**
S:a eget kapital	**34 020 050**	**-16 170**	**0**	**34 036 220**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	538 918	498 918
Reservering enligt stadgar	40 000	40 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**578 918**	**538 918**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	1,470 %	2 500 000	2 500 000	Rörlig ränta
SEB	1,470 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig ränta
SEB	1,500 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		**8 500 000**	**8 500 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 500 000	**8 500 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 500 000 kr.

allabrf.se

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	1 641
	Värme	0	25 702
	Vatten	0	10 062
	Sophämtning	0	6 426
	Ränta	4 948	637
	Förutbetalda avgifter och hyror	80 876	78 222
		85 824	**122 690**

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 24 / 5 2015

Lars Göran Karlsson
Ordförande

Inger Margareta Mellor
Sekreterare

Anne Birgitta Röök
Kassör

Inger Margarethe Herding
Ledamot

Peter Erik Horal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2015

Niklas Carl William Smith
Intern revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Burgårdsgatan 16, org nr 769603-8525.

Jag har utfört en revision av årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Burgårdsgatan 16 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

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. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har också granskat styrelsens förvaltning av föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkning, disponerar föreningens resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 24 maj 2015

Niklas Carl William Smith

Internrevisor

Revisorer

Niklas Carl William Smith	Ordinarie Intern
Ulla Öhrn	Suppleant Intern

Valberedning

Roger Frantzich	
Gunilla Taylor	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-09.
Extra föreningsstämma hölls 2014-01-20. Extra stämma med anledning av planerat balkongbygge.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 30:10	2000	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Föräkringar AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

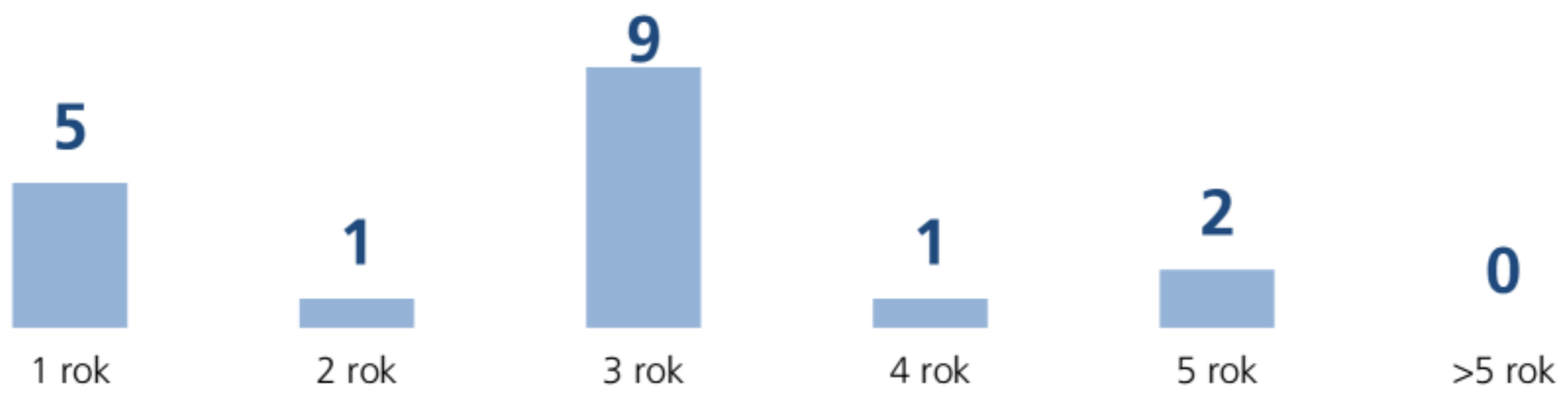
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 955 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2018.
Underhållsplanen uppdaterades Löpande.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fuktsäkring/ventilering av hissrummet	2014	Egenfinansiering
Renovering av befintliga balkongdörrar	2014	Inom byggaranti
Förbättring ytfinish Trapphus A källarnedgång	2014	Egenfinansiering
Tätning av dörr trapphus B	2014	Egenfinansiering
Renovering av befintlig balkongvägg	2013 - 2014	Inom byggaranti
Restaurering av entré	2010	
Rivning och nybyggnation av balkonger	2010	
Bilning i källare	2010	
OVK sotning	2010	
Spolning av avloppssystem	2010	
Euroborbehandling av grund	2009	
Fönsterrenovering	2009 - 2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av imkanaler och rökkanaler	2015	Egenfinansiering
Rengöring/målning av stolpar och staket på framsidan	2015	Egenfinansiering
Ytfinish stolpar och staket på framsidan	2015	
Avslut åtaganden från John´s Bygg angående befintliga balkonger	2015	Inom byggarantin
Ytfinish gårdsingång	2015	Egenfinansiering
Takisolering mot gården	2015	Egenfinansiering
Byte till säkerhetsdörrar	2016	
Renovering källare A och B	2017	
Ytfinish trapphus A och B	2017	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

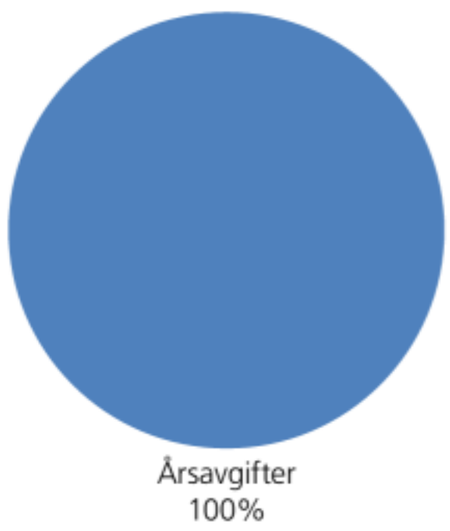
Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC
Teknisk administrativ förvaltning	SBC

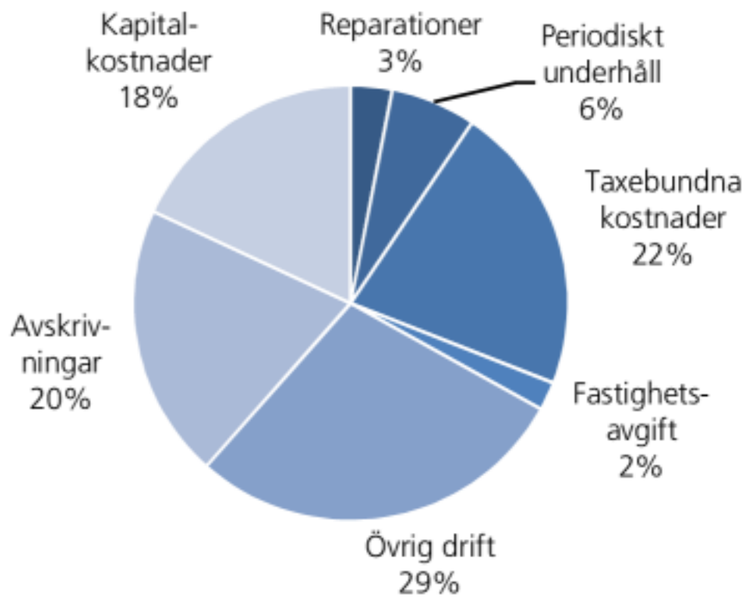
Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2014**	**2013**
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	**557 775**	**529 965**
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 001 040	1 001 434
Finansiella intäkter	550	573
Minskning korta fordringar	16 231	0
	1 017 821	**1 002 007**
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	625 945	627 021
Finansiella kostnader	184 500	239 664
Investeringar i fastigheten	0	83 507
Ökning av korta fordringar	0	2 616
Minskning av korta skulder	32 555	21 389
	843 000	**974 196**
KASSA VID ÅRETS SLUT	**732 596**	**557 775**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	**174 821**	**27 810**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Extra stämma hölls 2014-01-20 för genomgång av balkongbygge samt för att hålla en andra omröstning om bygge av balkonger.

Samtliga överklaganden avseende balkongbygge avslogs under 2014 och klartecken för bygge var klart i slutet på året.

I övrigt se punkten 3, Teknisk status

Händelser efter året

Planerade underhållsarbeten framgår av punkt 3. Teknisk status

Balkongbygget planeras starta kvartal 2, 2015

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 26 st
Förändring från föregående år: +1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	512	512	512	461
Lån/m² bostadsrättsyta	4 348	4 348	4 348	4 348
Elkostnad/m² totalyta	8	9	10	11
Värmekostnad/m² totalyta	80	108	104	101
Vattenkostnad/m² totalyta	12	22	17	15
Kapitalkostnader/m² totalyta	94	123	149	139
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-16	-72	-33	-112
Nettoomsättning (tkr)	1 001	1 001	1 001	901

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 955 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-16 170
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-291 522
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 000
summa ansamlad förlust	**-347 692**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 750
att i ny räkning överförs	**-282 942**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 001 051	1 001 051
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-11	383
		1 001 040	**1 001 434**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-132 244	-151 619
Driftkostnader	Not 4	-289 812	-358 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 889	-117 102
Avskrivningar	Not 6	-207 315	-207 315
		-833 260	**-834 336**
RÖRELSERESULTAT		**167 780**	**167 098**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		550	573
Räntekostnader		-184 500	-239 664
		-183 950	**-239 091**
ÅRETS RESULTAT		**-16 170**	**-71 993**

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	41 812 312	42 015 846
Pågående byggnation	Not 8	83 507	83 507
Maskiner och inventarier	Not 9	0	3 781
		41 895 818	**42 103 133**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**41 895 818**	**42 103 133**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		729 635	0
Övriga fordringar		2 928	2 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	16 830
		732 563	**19 159**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 961	2 961
SBC klientmedel i SHB		0	554 814
		2 961	**557 775**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**735 524**	**576 934**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 631 342**	**42 680 067**

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 788 825	33 788 825
Fond för yttre underhåll	Not 12	578 918	538 918
		34 367 743	**34 327 743**
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-331 523	-219 529
Årets resultat		-16 170	-71 993
		-347 693	**-291 523**
SUMMA EGET KAPITAL		**34 020 050**	**34 036 220**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 500 000	8 500 000
		8 500 000	**8 500 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		25 468	20 719
Skatteskulder		0	438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	85 824	122 690
		111 292	**143 847**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 631 342**	**42 680 067**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	22 000 000	22 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**