allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Onyxen 5

769610-1356

Räkenskapsåret

2014

allabrf.se

Styrelsen för Brf Onyxen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2003-11-11 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-08-17.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ulf Hansson	ledamot, ordförande
Andreas Arvidsson	ledamot, kassör
Per Olofsson	ledamot, sekreterare
Anders Wåhlin	ledamot, byggansvarig
Yvonne Denovan	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Kjell Eriksson	Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Göran Svegler
Edvard Nordfors

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Heden 29:5 med adress Sten Sturegatan 25. På fastigheterna har uppförts byggnad, omfattande 14 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnadsåret är 1907.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1 923 m² och lokalytan till 134 m².

allabrf.se

REVISORSRINGEN®

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Onyxen 5

Organisationsnummer 769610-1356

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Onyxen 5 för år 2014.

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 ändamålsenligt 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 tillräcklig 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 2014och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är före nlig med årsredovisningens övriga delar.

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

allabrf.se

REVISORSRINGEN®

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Onyxen 5 för år 2014.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 25/5 2015

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Fastigheten är försäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	**Lägenhetstyp**	**Antal**
	2 rok	2
	3 rok	2
	4 rok	2
	5 rok	4
	6 rok	3
	7 rok	1

Föreningens ekonomi
Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhafts av Revisorsringen Sverige AB.

Föreningen fördelar kostnaderna via driftsandelstal och kapitalandelstal.

Kassaflödesanalys	**2014**	**2013**
Ingående kassasaldo	**537 309**	**2 806 082**
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 358 091	1 387 764
Finansiella intäkter	8 922	8 293
Inbetalda tillskott	0	600 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	19 277
Förändring kortfristiga skulder	159 614	0
	1 526 627	**2 015 334**
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	678 906	699 343
Räntekostnader/finansiella kostnader	458 925	510 733
Förändring kortfristiga fordringar	17 574	0
Förändring kortfristiga skulder	0	66 271
Amortering av föreningens lån	0	3 007 760
	1 155 405	**4 284 107**
Årets kassaförändring	**371 222**	**- 2 268 773**
Utgående kassasaldo	**908 531**	**537 309**

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått
Under 2014 har delar av fasaden mot gården reparerats för att förhindra fuktinträngning. Belysningen i trapphuset har ersatts av energisnåla LED-lampor. Utöver detta har mindre löpande underhåll utförts,

allabrf.se

bland annat bättringsmålning av snickerier i trapphuset.

Båda lokalerna har fortsatt varit uthyrda vilket gett ett överskott i föreningens ekonomi. Överskottet har kunnat placeras med en säker avkastning som överstigit kostnaden för föreningens rörliga lån. Ingen amortering har därför gjorts.

Undersökning av möjligheten att åter öppna en entré direkt utifrån till den stora lokalen har genomförts.

Medlemsinformation

Samtliga 14 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 21 medlemmar.

Under året har ingen överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning TKr	1 358	1 388	1 399	1 361
Resultat efter finansiella poster TKr	-229	83	-105	129
Soliditet %	72,76	73,09	68,64	65,94
Genomsnittlig årsavgift/m² kr	535	540	599	599
Fastighetens bokförda värde/m² bostadsyta kr	26 444	26 674	26 728	26 741
Lån /m² bostadsyta kr	7 094	7 094	8 658	8 658
Genomsnittlig skuldränta %	3,25	3,72	3,98	3,56
Årsavgift andelstal 1	411	411	0	0
Årsavgift andelstal 2	115	115	0	0

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital.
Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	193 547
årets förlust	-212 508
	-18 961
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	91 500
ur underhållsfonden tas i anspråk	-66 956
i ny räkning överföres	-43 505
	-18 961

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 358 091	1 365 254
Övriga rörelseintäkter		0	22 509
Summa rörelseintäkter		**1 358 091**	**1 387 763**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-261 980	-252 417
Driftskostnader	4	-374 711	-374 191
Förvaltningskostnader	5	-59 015	-74 973
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-441 689	-102 720
Summa rörelsekostnader		**-1 137 395**	**-804 301**
Rörelseresultat		**220 696**	**583 462**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 921	8 293
Räntekostnader		-458 925	-508 495
Summa finansiella poster		**-450 004**	**-500 202**
Resultat efter finansiella poster		**-229 308**	**83 260**
Resultat före skatt		**-229 308**	**83 260**
Skatter			
Skatt på årets resultat		16 800	0
Årets resultat		**-212 508**	**83 261**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	50 852 637	51 294 327
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 852 637**	**51 294 327**
Summa anläggningstillgångar		**50 852 637**	**51 294 327**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 032	51 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 954	10 375
Summa kortfristiga fordringar		**27 986**	**62 074**
Kassa och bank			
Kassa och bank		908 531	537 309
Summa kassa och bank		**908 531**	**537 309**
Summa omsättningstillgångar		**936 517**	**599 383**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 789 154**	**51 893 710**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 301 041	37 301 041
Underhållsfond		397 873	306 373
Summa bundet eget kapital		**37 698 914**	**37 607 414**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		193 547	201 786
Årets resultat		-212 508	83 261
Summa fritt eget kapital		**-18 961**	**285 047**
Summa eget kapital		**37 679 953**	**37 892 461**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	13 642 240	13 642 240
Summa långfristiga skulder		**13 642 240**	**13 642 240**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 169	28 923
Skatteskulder		71 967	0
Övriga skulder		84 837	83 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	279 988	246 384
Summa kortfristiga skulder		**466 961**	**359 008**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 789 154**	**51 893 709**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	16 650 000	16 650 000
Summa ställda säkerheter	**16 650 000**	**16 650 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 150 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	1 029 235	1 039 235
Hyresintäkter lokaler	292 856	290 021
Hyresintäkter garage	36 000	36 000
	1 358 091	**1 365 256**

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	35 848	53 598
Fastighetsförsäkring	36 387	26 037
Reparationer fastighet	77 446	39 697
Underhåll fastighet	66 956	76 838
Fastighetsskötsel	40 288	39 641
Väghållning/snöröjning	5 055	3 948
	261 980	**239 759**

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
El	18 047	20 042
Fjärrvärme	225 250	256 264
Vatten/Avlopp	56 334	46 732
Sophämtning/återvinning	26 131	36 783
Kabel-TV	48 949	14 370
	374 711	**374 191**

allabrf.se

Not 5 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Port-/Hisstelefon	11 804	10 719
Revisionskostnader	11 875	12 125
Förvaltningskostnader	25 859	28 468
Konsultarvoden	0	10 819
Föreningsavgifter	0	6 750
Administrativa kostnader	9 477	6 092
	59 015	**74 973**

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 516 766	51 516 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 516 766**	**51 516 766**
Ingående avskrivningar	-222 440	-119 720
Årets avskrivningar	-441 689	-102 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-664 129**	**-222 440**
Utgående redovisat värde	**50 852 637**	**51 294 326**
Taxeringsvärden byggnader	14 956 000	14 956 000
Taxeringsvärden mark	15 525 000	15 525 000
	30 481 000	**30 481 000**
Bokfört värde byggnader	30 322 015	30 763 704
Bokfört värde mark	20 530 622	20 530 622
	50 852 637	**51 294 326**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Kapital-tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 293 281	3 007 760	306 373	201 786	83 261
Disposition av föregående års resultat:			91 500	-8 239	-83 261
Årets resultat					-212 508
Belopp vid årets utgång	**34 293 281**	**3 007 760**	**397 873**	**193 547**	**-212 508**

allabrf.se

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	4,41	2015-01-26	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	1,339	2015-01-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	4,38	2017-11-24	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	1,248	2015-02-28	1 642 240	1 642 240
			13 642 240	**13 642 240**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	37 662	48 906
Förutbetalda avgifter/hyror	75 626	110 632
Upplupen värmekostnad	34 753	31 458
Upplupen elkostnad	3 279	2 837
Göteborgs Kretslopp	12 276	11 300
Revisionsarvode	33 750	23 125
Revisorsringen	8 078	13 078
TJG Service	4 680	4 047
KB Kullen	66 956	0
Övriga upplupna skulder	2 928	1 002
	279 988	**246 385**

Göteborg den 25/5 2015.

Ulf Hansson

Andreas Arvidsson

Per Olofsson

Anders Wåhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2015.

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor