



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
LORENSBERG 33:12



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lorensberg 33:12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Nils Magnus Forsberg	Ledamot
Per Håkan Frostman	Ledamot
Rose-Mari Köhler Westerlund	Ledamot
Carl Johan Andreas Nyström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nils-Gunnar Pehrsson	Ordinarie Intern
Ingrid Olsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Kitty Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 33:12	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme ansluten till fjärrvärmnätet..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.

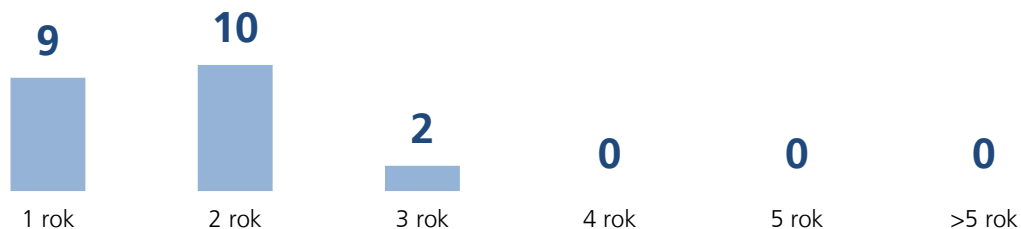
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 081 m², varav 1 081 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
ComHem	Digital-TV samt bredband
Göteborgs stad Park och Natur	Snöskottning av trottoar
Vasaplatsen Städ AB	Städning av trapphus

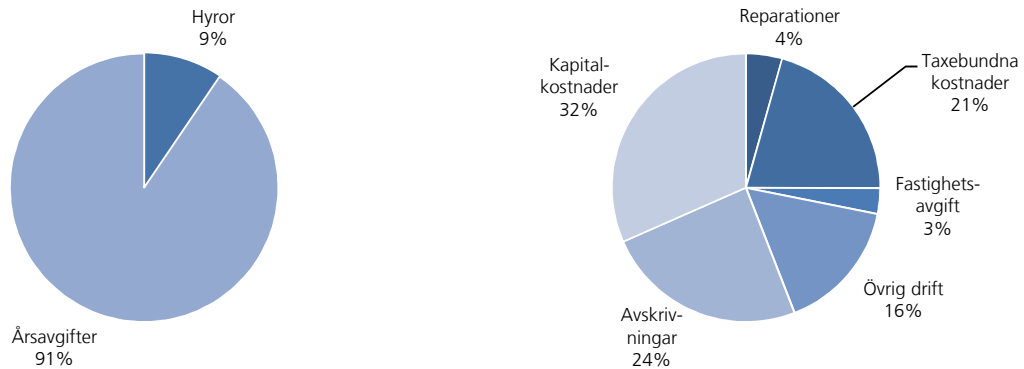
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Under året har ett av föreningens lån omförhandlats med mycket lägre räntekostnader som följd. Styrelsen arbetar för en ekonomi i balans där amortering av lån är prioriterat. Sedan 2013 har 1250 tkr amorterats på föreningens lån. Under kommande 5 år planeras inga större underhållsarbeten. Styrelsen arbetar dock ständigt med att årliga service-, underhålls- samt förbättringsarbeten utförs.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2016-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2015-01-01 med 6 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Under året har byte av tidningshållare skett. Hissen har renoverats genom att ventilationsgaller har installerats samt att HR-lina bytts ut. Service har även utförts på tvättmaskiner samt på gårdsbelysning. Byte har skett av en del fasettslipade glasrutor i entréport. Föreningen har även amorterat 200 tkr.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	753
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 810	1 774
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 742	9 934
Elkostnad/m ² totalyta	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	107	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	247	298
Soliditet (%)	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-25	-27
Nettoomsättning (tkr)	820	865

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 081 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-25 137
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-114 005
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 400
summa balanserat resultat	-213 542

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-213 542
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	819 516	864 829
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	7 025
Summa rörelseintäkter		819 516	871 854
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-292 696	-303 927
Övriga externa kostnader	Not 4	-75 709	-63 522
Personalkostnader	Not 5	-3 996	-3 996
Avskrivningar	Not 6	-205 301	-205 286
Summa rörelsekostnader		-577 702	-576 731
RÖRELSERESULTAT		241 814	295 123
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 002	-322 253
Summa finansiella poster		-266 951	-321 647
ÅRETS RESULTAT		-25 137	-26 524

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	40 471 144	40 676 445
Summa materiella anläggningstillgångar	40 471 144	40 676 445
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 471 144	40 676 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 877	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	307 090	2 743
Fodring tidigare förvaltare	0	312 637
Summa kortfristiga fordringar	310 967	315 380
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 535	1 533
SBC klientmedel i SHB	0	56 364
Summa kassa och bank	1 535	57 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	312 502	373 277
SUMMA TILLGÅNGAR	40 783 646	41 049 722

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 9		
Medlemsinsatser		30 412 768	30 412 768
Fond för yttre underhåll	Not 10	321 730	247 330
Summa bundet eget kapital		30 734 498	30 660 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-188 405	-87 481
Årets resultat		-25 137	-26 524
Summa fritt eget kapital		-213 542	-114 005
SUMMA EGET KAPITAL		30 520 956	30 546 093
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 111 686	10 311 686
Summa långfristiga skulder		10 111 686	10 311 686
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		35 355	64 665
Skatteskulder		26 103	52 780
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	89 545	74 498
Summa kortfristiga skulder		151 003	191 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 783 646	41 049 722
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	12 535 000	12 600 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	741 685	781 536
	Hyror bostäder	77 810	76 284
	Övriga debiterade avgifter	0	7 008
	Öresutjämning	21	1
		819 516	864 829
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	7 025
		0	7 025

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 188
	Städning entreprenad	12 329	13 012
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 000
	Hissbesiktning	1 415	0
	Gemensamma utrymmen	3 528	0
	Gård	953	714
	Serviceavtal	3 799	12 683
	Förbrukningsmateriel	2 918	5 724
		24 942	43 321
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	6 730
	Gemensamma utrymmen	0	25 337
	Tvättstuga	5 064	0
	Entré/trapphus	7 018	0
	Installationer	0	2 754
	Värmeanläggning/undercentral	3 497	0
	Elinstallationer	1 369	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 105	0
	Hiss	13 379	0
		36 432	34 821
	Taxebundna kostnader		
	El	14 082	11 994
	Värme	115 533	94 564
	Vatten	33 918	33 777
	Sophämtning/renhållning	11 688	10 924
		175 221	151 259
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 185	24 311
	Kabel-TV	15 813	23 756
		29 998	48 067
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 103	26 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	292 696	303 927
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	300	0
	Tele- och datakommunikation	284	450
	Juridiska åtgärder	5 750	0
	Övriga förluster	1 611	0
	Föreningskostnader	2 360	0
	Styrelseomkostnader	120	0
	Fritids- och trivselkostnader	371	0
	Förvaltningsarvode	34 190	36 185
	Förvaltningsarvodena övriga	10 000	7 426
	Administration	4 043	4 201
	Konsultarvode	8 160	11 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 520	4 260
		75 709	63 522

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	3 996	3 996
		3 996	3 996
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	200 889	200 889
	Förbättringar	4 411	4 397
		205 301	205 286
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 108 117	41 108 117
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 108 117	41 108 117
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-431 672	-226 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 301	-205 286
	Utgående avskrivning enligt plan	-636 973	-431 672
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 471 144	40 676 445
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 864 929	20 864 929
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	14 724 000
	Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 288 000
		24 800 000	24 012 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 800 000	23 800 000
	Lokaler	0	212 000
		24 800 000	24 012 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar 1	0	2 721
	Skattekonto	0	22
	Klientmedel hos SBC	307 090	0
	Klientmedel hos tidigare förvaltare	0	312 637
		307 090	315 380

Not 9 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	29 802 180	0	0	29 802 180
Upplåtelseavgifter	610 588	0	0	610 588
Fond för yttre underhåll	321 730	74 400	0	247 330
S:a bundet eget kapital	30 734 498	74 400	0	30 660 098
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-188 405	-74 400	-26 524	-87 481
Årets resultat	-25 137	-25 137	26 524	-26 524
S:a ansamlad förlust	-213 542	-99 537	0	-114 005
S:a eget kapital	30 520 956	-25 137	0	30 546 093

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	247 330	175 294
Reservering enligt stadgar	74 400	72036
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	321 730	247 330

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,790 %	4 361 686	4 361 686	2017-09-25
Swedbank	1,410 %	2 450 000	2 450 000	2016-06-23
Swedbank	0,700 %	3 300 000	3 500 000	2016-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		10 111 686	10 311 686	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		10 111 686	10 311 686	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 111 686 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	30 560	18 134
	Förutbetalda avgifter och hyror	58 985	56 364
		89 545	74 498

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6/3 2016



Nils Magnus Forsberg
Ledamot



Per Håkan Frostman
Ledamot



Rose-Mari Köhler Westerlund
Ledamot




Carl Johan Andreas Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2016



Ingrid Olsson
Intern revisor



Nils-Gunnar Pehrsson
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Lorensberg 33:12

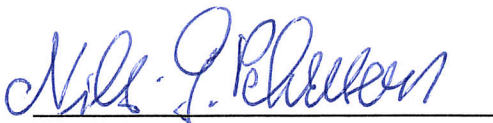
Nils-Gunnar Pehrsson och Ingrid Olsson är valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Lorensberg 33:12.

För räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har det inte framkommit något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg 2016-03-01



Nils-Gunnar Pehrsson



Ingrid Olsson