

Org Nr: 716408-6600

Styrelsen för Brf Storebacke

Org.nr: 716408-6600

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015-01-01–2015-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Storebacke
Org.nr 716408-6600, Göteborg Stigberget 33:2

VERKSAMHETEN

Mål och visioner

- Bibehålla och utveckla den tradition av gemenskap och aktivitet som utvecklats på Storebacke
- Bevara Storebackes kulturhistoriska värde
- Utveckla skötseln och underhållet av Storebacke
- Fortsatt säkerställa en ekonomiskt stabil förvaltning av Storebacke

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen brf Storebacke är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningens fastighet har beteckningen Stigberget 33:2. Fastigheten omfattar totalt 1610 kvm varav 23 bostadsrättslägenheter, en affärslokal och en föreningslokal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Det gångna året

År 2015 var det 18:e året som BRF Storebacke ägde och förvaltade Storebackegatan 10 och 12.

Detta år provade vi att delegera ut delar av den löpande fastighetsskötseln bland medlemmarna för att avlasta vår fastighetsskötare Jon Forsman. Vid utvärderingen på höstens medlemsmöte kom vi fram till att en del har fungerat, men att det totalt sett måste utvecklas för att fastighetsskötaren inte skall ha för stor belastning.

Andra lördagen i juni (som vanligt) anordnades den traditionella gårdsfesten och på sensommaren även en kräftskiva. Beslutad tidpunkt för denna är sista helgen i augusti. Den 13 december hade vi Luciafirande i Paddys. Gården har dessutom som vanligt samlats två helger för vår- respektive höststädning. Tidpunkter för dessa är; vårstädning tredje helgen i april och höststädning första helgen i oktober.

Underhåll, reparationer och investeringar

Efter förra årets putsarbete på nedre gården, (till ursprungligt utförande) har vi sent under hösten påbörjat färdigställandet av de putsade delarna inne i trapphusen. Putsarbetena blev så gott som klara innan årsskiftet, medan målningen återstod.

CEL

Det kommande året

Målningen av de putsade delarna i trapphusen på 10:an skall utföras. Det är tveksamt om vi kommer att utföra några större underhållsarbeten det kommande året. Större arbeten måste planeras och handlas upp vilket tar tid och vi har ännu inte kommit så långt med planeringen att något större projekt hinner genomföras. Med tanke på de rätt omfattande underhållsåtgärder som har gjorts de senaste åren är det nog också bra med något/några år med inte alltför stora kostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2015.

Vid stämman deltog 11 lägenheter.

Medlemsmöten

Under året hölls 2 medlemsmöte

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 23 lägenheter varav 22 bostadsrätter.

Under året har 1 lägenhet överlåtits. De nya medlemmarna är:

Pia Åsberg och Mattias Harbeck.

Styrelse samt suppleanter

Gunilla Lagerqvist	Ordförande
Johan Christensson	Vice ordförande
Henrik Cederblom	Kassör
Peter Nilsson	Sekreterare
Håkan Blomst	Ledamot
Eva Olsson Forssman	Suppleant
Christian van Yurick	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har hållit 10 sammanträden under året.

Firman tecknas av styrelseledamöter var för sig.

Revisorer

Extern revisor har varit Carina Eriksson från BoRevision och Oscar Fritzon från föreningen har varit suppleant.

Valberedning

Valberedning vald av stämman har varit Yohanna Eek och Johan Olsson.

cd

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr	1 499	1 597	1 640	1 421	1 409
Resultat efter finansiella poster i tkr	235	-825	-170	-116	-138
Balansomslutning i tkr	14 065	13 864	14 286	14 817	14 681
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	904	904	861	852	852
Fond för yttre underhåll	0	193	506	601	772
Soliditet	31%	30%	39%	39%	40%

Avgifter och hyror;

Styrelsen har i år beslutat att höja avgifterna med 2% fr.o.m. andra kvartalet 2016 med tanke på att alla utgifter höjs och att ett ständigt underhåll krävs.

RESULTATDISPOSITION**Förslag till vinstdisposition**

Förslag till avsättning i underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-633 655
Årets resultat	<u>235 004</u>
	-398 651

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-134 854
Avsättning till underhållsfond	314 000
Balanserat resultat	<u>-577 797</u>
	-398 651

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

cd

Brf Storebacke

		2015-01-01	2014-01-01
Resultaträkning		2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 498 956	1 596 711
Summa rörelseintäkter		1 498 956	1 596 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-794 575	-790 911
Underhållskostnader	Not 3	-134 854	-1 220 284
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 583	-39 486
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-125 000	-125 000
Summa rörelsekostnader		-1 094 012	-2 175 681
Rörelseresultat		404 944	-578 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	470	2 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-170 410	-248 453
Summa finansiella poster		-169 940	-246 307
Årets resultat		235 004	-825 277

cl

Brf Storebacke

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 791 400	12 916 400
		<u>12 791 400</u>	<u>12 916 400</u>
Summa anläggningstillgångar		12 791 400	12 916 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	0	351
Övriga fordringar	Not 11	1 236 241	910 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 048	36 221
		<u>1 273 289</u>	<u>947 172</u>
Summa omsättningstillgångar		1 273 289	947 172
Summa tillgångar		14 064 689	13 863 572

cd

Brf Storebacke

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 799 488	4 799 488
Underhållsfond		0	193 498
		<u>4 799 488</u>	<u>4 992 986</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-633 655	-1 876
Årets resultat		235 004	-825 277
		<u>-398 651</u>	<u>-827 153</u>
Summa eget kapital		4 400 838	4 165 834
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 125 000	9 205 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	81 000	82 000
Leverantörsskulder		112 038	224 126
Skatteskulder		2 307	3 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>343 506</u>	<u>183 088</u>
		538 851	492 238
Summa skulder		9 663 851	9 697 738
Summa Eget kapital och skulder		14 064 689	13 863 572
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		36 174 000	36 174 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Storebacke

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod är 94 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 352 396 kr (1 352 396 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

cd

Brf Storebacke

Noter		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 351 550	1 355 928
	Hyror	86 590	68 517
	Ovriga intäkter	60 816	172 266
		<u>1 498 956</u>	<u>1 596 711</u>
	<i>För 2014 ingår 100 000 kr i bidrag från Riksantikvarieämbetet.</i>		
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	32 461	48 650
	Reparationer	53 814	81 347
	El	48 396	50 505
	Uppvärmning	287 641	288 999
	Vatten	99 133	83 350
	Sophämtning	39 055	42 712
	Ovriga avgifter	83 506	79 239
	Förvaltningsarvoden	49 578	48 482
	Ovriga driftskostnader	100 991	67 627
		<u>794 575</u>	<u>790 911</u>
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	3 605
	VVS	5 383	2 885
	El och tele	516	0
	Byggnad utvändigt	128 955	1 162 569
	Markytor	0	10 381
	Styr och övervakning	0	10 531
	Utrustning	0	30 313
		<u>134 854</u>	<u>1 220 284</u>
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	36 612	35 988
	Ovriga externa kostnader	2 971	3 498
		<u>39 583</u>	<u>39 486</u>
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	125 000	125 000
		<u>125 000</u>	<u>125 000</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	194	1 894
	Ränteintäkter skattekonto	8	31
	Ovriga ränteintäkter	268	221
		<u>470</u>	<u>2 146</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	170 410	248 453
		<u>170 410</u>	<u>248 453</u>
Not 8	Årets resultat		
	Redovisat resultat	235 004	-825 277
	Förslag till avsättning underhållsfond	-314 000	-305 000
	Förslag till disposition underhållsfond	134 854	498 498
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>55 858</u>	<u>-631 779</u>

Brf Storebacke

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 9 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	12 454 985	12 454 985			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 454 985	12 454 985			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-661 925	-536 925			
Årets avskrivningar	-125 000	-125 000			
Utgående avskrivningar	-786 925	-661 925			
Bokfört värde byggnader	11 668 060	11 793 060			
Bokfört värde mark	1 123 340	1 123 340			
Bokfört värde byggnader och mark	12 791 400	12 916 400			
Taxeringsvärde för Stigberget 33:2					
Byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000			
Byggnad - lokaler	496 000	496 000			
	15 096 000	15 096 000			
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000			
Mark - lokaler	182 000	182 000			
	9 182 000	9 182 000			
Taxeringsvärde totalt	24 278 000	24 278 000			
Not 10 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	0	351			
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 234 689	909 056			
Skattekonto	1 552	1 544			
	1 236 241	910 600			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	37 048	36 221			
	37 048	36 221			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 278 295	1 521 193	193 498	-1 876	-825 277
Res disp enl. stämmobeslut			-193 498	-631 779	825 277
Årets resultat					235 004
Belopp vid årets slut	3 278 295	1 521 193	0	-633 655	235 004
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	104115	2,17%	2016-03-30	982 500	10 000
Stadshypotek	193569	1,30%	2016-06-01	2 843 000	14 000
Stadshypotek	204453	1,30%	2018-06-30	2 740 000	40 000
Stadshypotek	204454	1,05%	2016-06-30	1 000 000	0
Stadshypotek	204457	1,93%	2020-06-30	1 640 500	17 000
				9 206 000	81 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 125 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 801 000

Brf Storebacke

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	81 000	82 000
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 149	17 196
Ovriga upplupna kostnader	204 811	72 976
Förutbetalda hyror och avgifter	126 546	92 916
	343 506	183 088


Göteborg 2/5 2016



Gunilla Lagerqvist



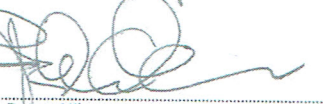
Henrik Cederblom



Håkan Blomst

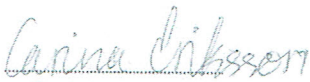


Johan Christensson



Peter Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2016-05-03 avgivits beträffande denna årsredovisning



Carina Eriksson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storebacke, org.nr. 716408-6600

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storebacke 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Brf Storebacke 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 av 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.


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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 3 / 5 - 2016



Carina Eriksson

BoRevision AB