

Årsredovisning
för
Brf Waernsgatan 1-5

769605-6584

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 eventuella amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2000-04-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-07-08.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-06-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Anders Rapp	ledamot, ordförande	
Eric Lundkvist	ledamot, sekreterare	(avgått under året)
Martina Sjögren	ledamot, kassör	
Anna Hjert	ledamot	
Jonas Skoglund	ledamot	
Lars Peter Stuchly	ledamot	
Britt-Marie Park	ledamot	(avgått under året)
Patrik Sandström	suppleant	
Jonas Nordlund	suppleant	

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

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB oridnarie revisor
Peter-Olof Pettersson, Revisorsringen Sverige AB revisorssuppleant

Valberedning

Åke Persson (avgått under året)
Kristian Lundberg

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger två fastigheter, Bagaregården 11:9 och Bagaregården 11:3 med adress Waernsgatan 1a-3e respektive 5a-c. Fastigheterna är sammanhängande.

Byggnaderna omfattar 32 bostadslägenheter med en bostadsarea om 2.726 m² samt en lokal om 84,4 m². En lägenhet uppläts med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	2
	2 rok	9
	3 rok	11
	4 rok	8
	5 rok	1
	6 rok	1

Föreningens lokler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Konsthantverksstudio med showroom	58	2016-09-01

Föreningen har upplåtit del av lokalyta till bostadsrättsägare för ombyggnation till bostad att införlivas med befintlig bostadsrättslägenhet. Lokalhyresgästen betalar ny hyra för ny area från och med 1 februari 2016. Bostadsytan kommer att justeras februari 2016.

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
Ingående kassasaldo	4 836 808	1 747 368
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 586 781	1 549 951
Finansiella intäkter	27 230	19 122
Inbetalda insatser	700 982	3 000 000
Förändring kortfristiga skulder	539 149	0
	2 854 142	4 569 073
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	4 431 052	958 034
Räntekostnader/finansiella kostnader	106 027	194 733
Anskaffning anläggningstillgång	563 563	0
Förändring kortfristiga fordringar	25 898	17 082
Förändring kortfristiga skulder	0	26 764
Amortering av föreningens lån	137 432	137 432
	5 263 972	1 479 633
Årets kassaförändring	- 2 409 830	3 089 440
Utgående kassasaldo	2 426 978	4 836 808

Negativt kassaflöde beror på utförd renoveringsåtgärd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Aktiviteter som planerades under 2014 och som genomförts 2015 är:

Renovering och målning av fasad, renovering och målning av fönster samt fönsterbyten.
Nocktätning på tak.

Övrigt som genomförts 2015 är:

Ordinarie årsstämma röstade ja till lägenhetsinnehavares önskan att köpa vindsutrymme för att bygga upp lägenhet (arbetet pågår och ska vara klart för slutbesiktning senast 2016-08-31).

Inköp av två nya tvättmaskiner.

Byte av lås på källardörrarna.

Införande av digitalt bokningssystem för tvättstuga.

Förbättringsåtgärder mot lukt och oreda i soprum.

Byte av ekonomisk förvaltare från Revisorsringen till Bredablick inför verksamhetsåret 2016.

Kontrakterat FIX CLEANING SERVICE AB för städning av trapphus.

Planer för 2016

Restpunkter efter renovering av fasad och fönster.

Målning av tvättstuga, torkrum, hall och toalett med vit våtrumsfärg samt kakling av tvättstuga med vit standard kakel till underkant av fönster.

Ytterligare nödvändiga förbättringsåtgärder i soprum såsom ny golvbeläggning, målning, rumsavdelande vägg samt eventuellt nytt ozonaggregat.

Översyn utemöbler och allmän utemiljö på innergården.

Brandöversyn.

Medlemsinformation

Föreningens 31 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 54 medlemmar. Vid verksamhetsårets ingång uppgift antalet medlemmar till 55.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen. Därtill har tre upplåtelse av merytor skett under året.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning TKr	1 587	1 550	1 564	1 549
Resultat efter finansiella poster Tkr	-3 208	150	175	274
Soliditet %	69,92	72,84	70,04	69,73
Genomsnittlig årsavgift /m ²	532	532	532	534
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	12 102	12 553	12 204	12 747
Lån per kvm bostadsyta kr	3 618	3 833	3 749	3 928
Genomsnittlig skuldränta %	1,08	1,89	2,69	3,07
Fastighetens belåningsgrad %	30	31	31	31

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Handwritten mark

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 022 760
årets förlust	-3 207 919
	-2 185 159
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	99 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-829 000
i ny räkning överföres	-1 455 159
	-2 185 159

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

Handwritten mark

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 543 566	1 539 002
Övriga rörelseintäkter	3	43 215	10 949
Summa rörelseintäkter		1 586 781	1 549 951
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 697 675	-228 994
Driftskostnader	5	-606 760	-557 281
Förvaltningskostnader	6	-83 904	-129 705
Personalkostnader	7	-42 713	-42 054
Avskrivningar		-284 851	-266 007
Summa rörelsekostnader		-4 715 903	-1 224 041
Rörelseresultat		-3 129 122	325 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 230	19 122
Räntekostnader		-106 027	-194 733
Summa finansiella poster		-78 797	-175 611
Resultat efter finansiella poster		-3 207 919	150 299
Resultat före skatt		-3 207 919	150 299
Årets resultat		-3 207 919	150 299

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 989 175	32 750 632
Maskiner och inventarier	9	60 192	5 464
Fastighetsinstallationer	10	116 470	131 029
Summa materiella anläggningstillgångar		33 165 837	32 887 125
Summa anläggningstillgångar		33 165 837	32 887 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 304	0
Övriga fordringar		99 499	80 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 430	51 271
Summa kortfristiga fordringar		157 233	131 335
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 426 978	4 836 808
Summa kassa och bank		2 426 978	4 836 808
Summa omsättningstillgångar		2 584 211	4 968 143
SUMMA TILLGÅNGAR		35 750 048	37 855 268

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 573 011	22 573 011
Upplåtelseavgifter		3 850 175	3 149 193
Underhållsfond		829 000	730 000
Summa bundet eget kapital		27 252 186	26 452 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 022 760	971 461
Årets resultat		-3 207 919	150 299
Summa fritt eget kapital		-2 185 159	1 121 760
Summa eget kapital		25 067 027	27 573 964
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	9 724 826	9 862 258
Summa långfristiga skulder		9 724 826	9 862 258
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	137 432	137 432
Leverantörsskulder		505 799	29 313
Övriga skulder		0	516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	314 964	251 785
Summa kortfristiga skulder		958 195	419 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 750 048	37 855 268
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		11 674 000	11 674 000
Summa ställda säkerheter		11 674 000	11 674 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fastighetsinstallationer	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	1 383 164	1 334 424
Hyresintäkter lokaler	92 016	90 816
Hyresintäkter bostäder	68 387	113 762
	1 543 567	1 539 002

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	5 554	1 110
Pantsättningsavgifter	3 115	2 665
Övriga intäkter	34 546	7 174
	43 215	10 949

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	45 386	44 554
Fastighetsförsäkring	43 268	42 153
Reparationer fastighet	104 448	102 499
Underhåll fastighet	3 473 051	38 274
Snöröjning/väghållning	2 035	1 514
Fastighetsskötsel	29 487	0
	3 697 675	228 994

Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	43 312	43 365
Fjärrvärme	264 614	262 402
Vatten/Avlopp	77 279	74 313
Sophämtning/återvinning	67 287	46 131
Kabel-TV, bredband	154 268	131 070
	606 760	557 281

Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Dataskommunikation/Web	1 908	704
Ersättningar	6 000	0
Revisionskostnader	15 000	11 875
Ekonomisk förvaltning	43 912	46 758
Konsultarvoden	0	59 596
Föreningsavgifter	4 660	4 660
Administrativa kostnader	12 424	6 112
	83 904	129 705

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	32 501	32 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 212	10 054
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	42 713	42 054

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 537 597	34 537 597
Inköp	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 037 597	34 537 597
Ingående avskrivningar	-1 786 965	-1 538 008
Årets avskrivningar	-261 457	-248 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 048 422	-1 786 965
Utgående redovisat värde	32 989 175	32 750 632

Taxeringsvärden byggnader	19 010 000	19 010 000
Taxeringsvärden mark	14 151 000	14 151 000
	33 161 000	33 161 000
Bokfört värde byggnader	22 248 140	22 009 597
Bokfört värde mark	10 741 035	10 741 035
	32 989 175	32 750 632

Not 9 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 397	97 397
Inköp	63 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 960	97 397
Ingående avskrivningar	-91 933	-89 442
Årets avskrivningar	-8 835	-2 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 768	-91 933
Utgående redovisat värde	60 192	5 464

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 588	0
Inköp	0	145 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 588	145 588
Ingående avskrivningar	-14 559	0
Årets avskrivningar	-14 559	-14 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 118	-14 559
Utgående redovisat värde	116 470	131 029

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 573 011	3 149 193	730 000	971 461	150 299
Inbetalda insatser	700 982				
Disposition av föregående års resultat:			99 000	51 299	-150 299
Årets resultat					-3 207 919
Belopp vid årets utgång	23 273 993	3 149 193	829 000	1 022 760	-3 207 919

Not 12 Fastighetslån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB BoLån	0,81	rörligt	2 006 172	2 034 928
SEB BoLån	1,18	2016-12-28	2 922 013	2 984 193
SEB BoLån	0,67	rörligt	1 893 769	1 911 177
SEB BoLån	0,67	rörligt	3 040 304	3 069 392
			9 862 258	9 999 690
Kortfristig del av långfristig skuld			137 432	137 432

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	42 712	42 712
Upplupna räntekostnader	3 436	5 666
Förutbetalda avgifter/hyror	0	88 862
Upplupen värmekostnad	34 681	40 539
Upplupen elkostnad	8 963	8 965
Göteborgs Kretslopp	35 598	28 873
Revisionsarvode	13 125	23 750
Revisorsringen	11 293	11 293
Blomgren Eriksson Byggnads AB	163 444	0
Övriga upplupna skulder	1 712	1 125
	314 964	251 785

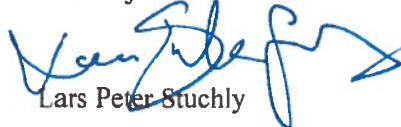
Göteborg den 18 april 2016



Anders Rapp



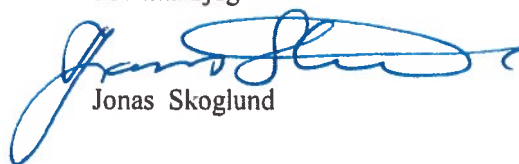
Anna Hjert



Lars Peter Stuchly



Martina Sjögren



Jonas Skoglund

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2016



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisorsringen Sverige AB