

Årsredovisning för
Brf Asperögatan 8
769614-2301
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Asperögatan 8, 769614-2301, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen och revisorer

Ordinarie ledamöter

Hanna Gustafsson	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2016
Birgitta Kjellgren	Ledamot	2016
Lotta Boethius Claesson	Ledamot	2016

Ordinarie revisorer

Lars Stübner	Föreningsvald revisor
--------------	-----------------------

Revisorssuppleanter

Frida Torstensson	Revisorssuppleant
-------------------	-------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sandarna 2:1 i Göteobrgs kommun med därpå uppförda byggnad/byggnader med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1940.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 1 lokal samt 12 parkeringsplatser / garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
12	12

Total tomtarea:	1 317 kvm
Total bostadsarea:	996 kvm
Total lokalarea:	32 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har från och med 2015-07-01 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Davelle Redovisning har till och med 2015-06-30 biträtt styrelsen med föreningens redovisning.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 294 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3.

Underhållsplan och kommande års underhåll

I samråd med Bredablick har styrelsen beslutat att upprätta en underhållsplan för fastigheten, upphandling av denna tjänst pågår, offerter har begärts in. Utifrån resultatet av besiktningen som utförs inför underhållsplanen kommer en långsiktig planering att göras vad gäller underhåll och förbättringar av fastigheten, samt budgetering av detta. Styrelsen har också beslutat att begära in offerter för en teknisk förvaltare.

Tidigare utfört underhåll

	År
Yttertak omlagt	2009-2010
Stambyte samt badrumsrenoveringar. Mekanisk frånluftsventilation installerades	2009-2010
Byte av termostater – energibesparande åtgärd.	2009-2010
Ny eldragnig i alla lägenheter.	2010
Nya balkonger till hela fastigheten	2011
Originalfönstren från 40-talet renoverades.	2011
De gasspisar som fanns kvar byttes ut då gasen konverterades till el	2011
Säkerhetsdörrar till alla lägenheter sattes in	2012
Resterande gamla elstammar byttes ut	2012
Originaldörrarna av trä i entréerna renoverades	2013
De två hyreslägenheterna renoverades	2013
En ny tvättmaskin och en ny torktumlare införskaffades till tvättstugan.	2014
Relining gjordes från fastigheten ut till avlopps nätet.	2014

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Under årsmötet den 15 juni 2015 avgick hela styrelsen och tre nya styrelsemedlemmar valdes tillsammans med en suppleant och en valberedare. Överlämningsarbetet från den gamla till den nya styrelsen gjordes i etapper under sommaren och tidig höst. Det konstituerande styrelsemöte hölls med den nya styrelsen den 27 september 2015.

Den tidigare styrelsen hade initierat ett arbete med Bredablick, en ny ekonomisk förvaltare med vilken den nya styrelsen hade ett första möte i oktober. Under hösten har mycket arbete gjorts för att överföra all information om föreningens ekonomi och löpande skötsel till förvaltaren.

Genom de ramavtal vår ekonomiska förvaltare har kunde föreningen sänka kostnaderna i ett förnyat avtal med ComHem, en besparing på ca 14.000 kronor. Ett av föreningens lån har löpt ut under perioden och lagts om till rörlig ränta vilket minskat räntekostnaderna för föreningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014
Rörelsens intäkter	990	978
Årets resultat	128	-40
Avsättning till underhållsfond	-22	-
Resultat efter fondförändringar	102	-40
Totalt eget kapital	8 584	8 457
Balansomslutning	19 064	19 030
Soliditet %	45	44
Likviditet %	264	145
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	774	780
Driftskostnad, kr / kvm	150	148
Ränta, kr / kvm	107	145
Underhållsfond, kr / kvm	77	68
Lån, kr / kvm	4 280	4 306

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm (samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm) har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- (och eventuell lokalarea) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Avseende årsavgifterna för 2016 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna.

Överlåtelse

Under 2015 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Göteborg Energi DinEl AB	El-avtal avseende volym
Göteborg Energi AB	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-861 193
Årets resultat före fondförändring	127 605
Årets avsättning till underhållsfond	-22 230
Summa över/underskott	-755 818

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-755 818**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	977 931	977 657
Övriga rörelseintäkter	2	11 794	241
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		989 725	977 898
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-362 677	-369 585
Övriga externa kostnader	6	-67 834	-44 028
Personalkostnader	7	-29 234	-43 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-146 973	-213 430
Summa rörelsekostnader		-606 718	-670 806
Rörelseresultat		383 007	307 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 064	691
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-256 466	-348 000
Summa finansiella poster		-255 402	-347 309
Resultat efter finansiella poster		127 605	-40 217
Årets resultat		127 605	-40 217

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	18 507 733	18 646 275
Maskiner och inventarier	12	63 829	72 260
Summa materiella anläggningstillgångar		18 571 562	18 718 535
Summa anläggningstillgångar		18 571 562	18 718 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 503	16 083
Övriga fordringar		9 686	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 958	-
Summa kortfristiga fordringar		33 147	16 119
<i>Kassa och bank</i>	14	459 430	295 174
Summa omsättningstillgångar		492 577	311 293
SUMMA TILLGÅNGAR		19 064 139	19 029 828

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 155 143	9 155 143
Fond för yttre underhåll		184 930	162 700
Summa bundet eget kapital		9 340 073	9 317 843
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-883 423	-820 976
Årets resultat		127 605	-40 217
Summa fritt eget kapital		-755 818	-861 193
Summa eget kapital		8 584 255	8 456 650
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	10 292 938	10 355 438
Summa långfristiga skulder		10 292 938	10 355 438
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		24 779	59 121
Skatteskulder		69 240	68 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	92 927	90 519
Summa kortfristiga skulder		186 946	217 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 064 139	19 029 828

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	10 360 000	10 360 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Inventarier

10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	771 228	777 278
Hyror, bostäder	144 573	200 379
Hyror, lokaler	19 500	-
Hyror, p-platser/garage	42 630	-
Summa	977 931	977 657

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Överlåtelseavgifter	1 113	-
Övriga intäkter	10 681	241
Summa	11 794	241

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 591	-
Övrigt	703	-
Summa	2 294	-

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bostäder	-	14 386
Summa	-	14 386

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	34 932	34 140
Förbrukningsinventarier	537	-
Förbrukningsmaterial	6 476	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 711	-
El	12 747	17 107
Uppvärmning	166 349	182 617
Vatten och avlopp	56 115	51 693
Avfallshantering	25 339	15 087
Fastighetsförsäkring	18 907	23 803
Systematiskt brandskyddsarbete	3 150	-
Kabel-TV	31 120	30 752
Summa	360 383	355 199

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kostnader för transportmedel	178	-
Tele och post	1 295	-
Förvaltningskostnader	40 416	29 075
Revision	11 250	-
Bankkostnader	1 250	1 810
IT-tjänster	1 361	-
Övriga externa tjänster	6 538	-
Övriga externa kostnader	5 546	13 143
Summa	67 834	44 028

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Arvoden och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	22 500	33 300
Sociala avgifter	6 734	10 463
Summa	29 234	43 763

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	138 542	33 000
Maskiner och inventarier	8 431	8 430
Summa	146 973	41 430

Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	142	657
Ränteintäkter, skattekonto	922	34
Summa	1 064	691

Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	256 466	341 582
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	6 418
Summa	256 466	348 000

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 105 268	6 470 387
-Standardförbättringar	-	8 313 391
-Mark	4 470 409	4 470 409
	<u>19 575 677</u>	<u>19 254 187</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar		321 490
		<u>321 490</u>
Summa anskaffningsvärden	19 575 677	19 575 677
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-929 402	-198 000
-Standardförbättringar	-	-526 402
	<u>-929 402</u>	<u>-724 402</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-138 542	-33 000
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-	-172 000
	<u>-138 542</u>	<u>-205 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 067 944	-929 402
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 507 733	18 646 275
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 037 324	6 239 387
Mark	4 470 409	4 470 409
Standardförbättringar	-	7 936 479
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 400 000	12 400 000
Lokaler	510 000	510 000
Totalt taxeringsvärde	12 910 000	12 910 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>7 100 000</i>	<i>7 100 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	84 308	12 058
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Maskiner och inventarier		72 250
Summa anskaffningsvärden	84 308	84 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-12 048	-3 618
	-12 048	-3 618
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-8 431	-8 430
	-8 431	-8 430
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 479	-12 048
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 829	72 260

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	7 958	-
	7 958	-

Not 14 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	459 430	295 174
	459 430	295 174

Not 15 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	62 500	
Förfaller 2-5 år från balansdagen	151 042	
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 079 396	
	10 292 938	0

Not 16 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	10 292 938	10 355 438
Summa	10 292 938	10 355 438

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,59 %	2019-06-01	1 250 000		62 500	1 187 500
Stadshypotek	3,86 %	2018-09-30	516 000		-	516 000
Stadshypotek	3,86 %	2016-03-11	2 750 000		-	2 750 000
Stadshypotek	1,77 %	2016-09-30	2 750 000		-	2 750 000
Stadshypotek	1,45 %	2016-03-11	3 089 438		-	3 089 438
			10 355 438	-	62 500	10 292 938

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	3 885	9 341
Förutbetalda intäkter	55 019	81 178
Upplupna driftskostnader	30 273	-
Upplupna revisionsarvoden	3 750	-
	92 927	90 519

Not 18 Eget kapital

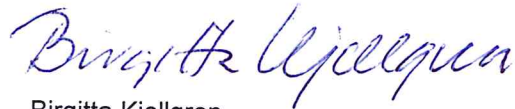
	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början 2015-01-01	9 155 143	162 700	-820 976	-40 217
Disposition enligt föreningsstämma			-40 217	40 217
Avsättning till underhållsfond		22 230	-22 230	
Årets resultat				127 605
Vid årets slut	9 155 143	184 930	-883 423	127 605

Underskrifter

Göteborg 2016-



Hanna Gustafsson



Birgitta Kjellgren



Lotta Boethius Claeson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-19



Lars Stübner
Föreningsrevisor



Frida Torstensson
Revisorssuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

För BRF ASPERÖGATAN 8, org.nr. 769614-2301

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 2015-01-01 till 2015-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

1. Fastställer den i årsredovisningen intagna resultat-och balansräkningen.
2. Beslutar förfara i enlighet med styrelsens förslag beträffande föreningens resultat.
3. Beviljar styrelsens ledamötersansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015

Göteborg den 20 maj 2016


Lars Stübner
Föreningsrevisor


Frida Torstensson
Revisorssuppleant