

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅLLTORP 47:13	2014	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

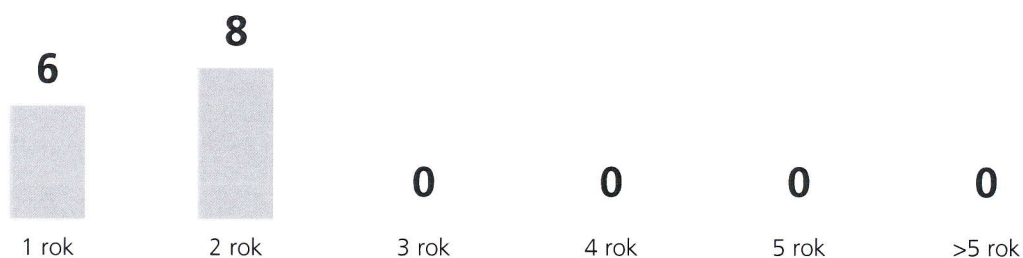
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 756 m², varav 644 m² utgör lägenhetsyta och 112 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Nedlagd verksamhet	45 m ²	2015-07-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vind med förråd	
Källare med förråd	
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, en torktumlare, en kallmangel samt ett torkrum
Uteplats	Stenlagd grillplats med fasta möbler på bakgårdens gräsmatta
Soprum	Kärl för återvinning, hushållssopor samt matavfall
Cykelparkering	Ställ under takskydd
Tom lokalyta	68 kvm står i nuläget tomma pga stort renoveringsbehov

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokal	2016	åtgärden kan utebli då lokalen eventuellt säljs i befintligt skick
Injustering av värmeanläggning	2016	kommer att utföras inom 0-2 år
Komplettering av yttertak med takskydd	2016	kommer att utföras inom 0-2 år
Målningsrenovering av utsida föns-ter	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötare	TJG Service
Jourverksamhet	Låsinväst

Övrig information

Virginsgatan 20 i Göteborg, med beteckning Kålltorp 47:13, ligger belägen både nära naturen och med utmärkta kommunikationer till centrum. Delsjöområdet med Skatås och Härlanda tjärn finns inom gångavstånd och spår-vagnshållplats för 3:an och 5:an på några minuters väg i början av gatan.

Fastigheten består av ett tvåvåningshus med vind och källare samt gemensam tomtmark med gräsmatta, uteplats med grill samt en öppen cykelparkering under tak. Totalt finns 14 lägenheter fördelat på tre uppgångar; A, B och C. I dagsläget är 11 lägenheter bostadsrätter och 3 är hyresrätter. Fastigheten har kabel-TV via ComHem och fiberanslutning via Bredbandsbolaget.

Huset byggdes ursprungligen 1939 och hade då 12 lägenheter. I mitten av 1980-talet tilläggsisolerades fasaden, fönster byttes, balkonger renoverades samt 2 vindslägenheter inreddes. På vinden finns även några lägenhetsförråd. I källaren finns tvättstuga med 2 tvättmaskiner, torktumlare, kallmangel och stort torkrum, samt lägenhets- och fastighetsförråd. I huset finns dessutom 2 lokaler.

Fastighetens energideklaration visar på låg energiförbrukning och föreningen arbetar hela tiden för att ytterligare minska denna. Föreningen har elavtal med Svensk NaturEnergi AB som säkerställer 100 % förnybar ren el från vindkraft.

Föreningens ekonomi

2014-11-28 köpte föreningen samtliga aktier i AB Wallenstam 88. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten Kålltorp 47:13 från det då helägda dotterbolaget AB Wallenstam 88, för bokfört värde.

Aktieinnehavet i bostadsrättsföreningen har skrivits ned till värde motsvarande Eget Kapital i aktiebolaget. Som en följd av detta får föreningen en förlust på ca 11 miljoner kronor, vilket är en bokföringsmässig konsekvens som inte påverkar föreningens likviditet.

I samband med bokslutet har fastighetens värde skrivits upp till taxeringsvärdet av fastigheten.

För närvarande utreds hur de båda lokalerna samt kvarvarade vindsutrymme kan införlivas med befintliga bostadsrätter. Detta arbete har hög prioritet och kommer att bidra positivt till föreningens ekonomi. Detta kommer även att påverka årsavgifterna positivt.

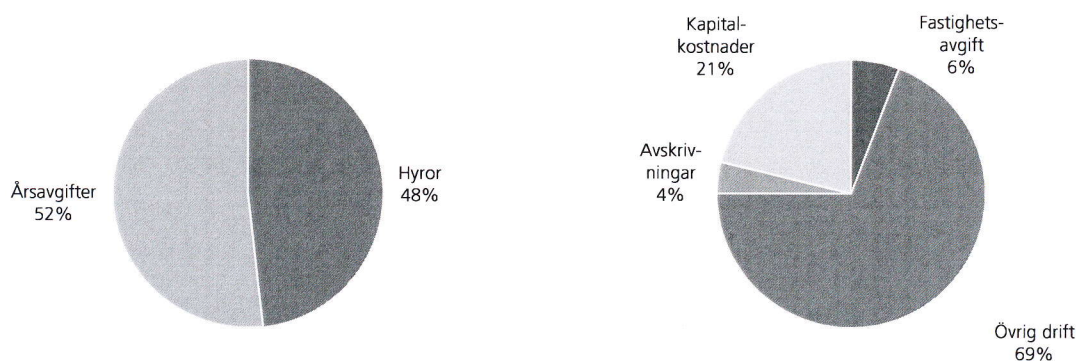
Efter att den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket har föreningen förhandlat fram mer fördelaktiga lånevillkor. Detta innebär lägre räntekostnader och ett bättre resultat jämfört med den ekonomiska planen.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	49 047	0
Lägenhetsupplåtelser	12 565 581	0
Ökning av föreningens lån	5 528 148	0
Ökning av korta skulder	1 312 205	0
	19 454 981	0
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	29 173	0
Finansiella kostnader	8 376	0
Investeringar i fastigheten	2 591 870	0
Köp av aktiebolag	15 771 000	0
Ökning av korta fordringar	13 452	0
	18 413 871	0
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 041 111	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	1 041 111	0

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

Bostadsrättsföreningen bildades 2013-05-14. Bbc valdes och anlätades som ombildningskonsult i slutet av 2013. Under första halvåret 2014 fortlöpte processen och medlemmarnas intresse för förvärv av fastigheten undersöktes allteftersom Bbc förhandlade pris med fastighetsägaren, såg till att en fackmannamässig besiktning gjordes samt att en preliminär ekonomisk plan presenterades.

2014-10-16 hölls en extra föreningsstämma gällande mer utförliga stadgar för föreningen. 2014-10-28 hölls en extra föreningsstämma där de nya stadgarna antogs. Samma datum (2014-10-28) hölls även köpebestämman där en ombildning röstades igenom. Förvärv av fastigheten genomfördes 2014-11-28. Av husets 14 lägenheter förblev 3 hyresgäster. I samband med förvärvet valdes olika förvaltare och avtal skrevs för löpande underhåll mm.

Händelser efter året

2015-01-21 kommer extra stämma att hållas. Där röstas för ny styrelse, auktoriserad revisor samt för föreningens godkännande av försäljning av de två lokalytorna samt råvinden.

2015-02-02 överläts lägenhet nummer 8 till ny medlem efter försäljning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Nyupplåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 15 varav tre hyresgäster

Förändring från föregående år: +15 varav tre hyresgäster

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	61
Hyror/m ² hyresrättsyta	70
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 162
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11
Soliditet (%)	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15 711
Nettoomsättning (tkr)	49

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 644 m² bostäder och 112 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-15 711 352
summa ansamlad förlust	-15 711 352

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-15 711 352
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	49 047	0
		49 047	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-13 839	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-15 334	0
Avskrivningar	Not 5	-1 851	0
		-31 024	0
RÖRELSERESULTAT		18 023	0
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1	0
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-15 721 000	0
Räntekostnader		-8 376	0
		-15 729 375	0
ÅRETS RESULTAT		-15 711 352	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	9 801 149	0
Not 6		
	9 801 149	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 801 149	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	13 452	0
SBC Klientmedel i SHB	59 374	0
	72 826	0
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	50 000	0
Not 7		
	50 000	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	981 737	0
	981 737	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 104 563	0
SUMMA TILLGÅNGAR	10 905 712	0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 8		
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		6 221 130	0
Medlemsinsatser		12 565 581	0
Fond för yttre underhåll	Not 9	990 000	0
		19 776 711	0
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-15 711 352	0
		-15 711 352	0
SUMMA EGET KAPITAL		4 065 359	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	5 472 868	0
		5 472 868	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	55 280	0
Leverantörsskulder		16 285	0
Övriga kortfristiga skulder		1 259 141	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 11	36 779	0
		1 367 485	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 905 712	0
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	7 000 000	
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	0 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	25 422	0
	Hyror bostäder	23 625	0
		49 047	0

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 701	0
		11 701	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	2 138	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 839	0

Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Förvaltningsarvode	2 709	0
	Administration	12 625	0
		15 334	0

Not 4 PERSONALKOSTNADER **2014** **2013**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 851	0
		1 851	0

Not 6 BYGGNADER OCH MARK **2014** **2013**

Ackumulerade anskaffningsvärden
Nyanskaffningar 3 581 870 0
Utgående anskaffningsvärde 3 581 870 0

Ackumulerad uppskrivning
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond 6 221 130 0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp 6 221 130 0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Årets avskrivningar enligt plan -1 851 0
Utgående avskrivning enligt plan -1 851 0

Planenligt restvärde vid årets slut 9 801 149 0
I restvärdet vid årets slut ingår mark med 3 729 000 0

Taxeringsvärde
Taxeringsvärde byggnad 6 074 000 0
Taxeringsvärde mark 3 729 000 0
9 803 000 0

Uppdelning av taxeringsvärde
Bostäder 9 142 000 0
Lokaler 661 000 0
9 803 000 0

Not 7 KORTFRISTIGA PLACERING-
AR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Aktiekapital Wallenstam	0	50 000	0	0
Fastigheter				
		50 000	0	0

Not 8 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stäm- mans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 565 581	12 565 581	0	0
Uppskrivningsfond	7 211 130	6 221 130	0	0
Fond för yttre underhåll	990 000	990 000	0	0
S:a bundet eget kapital	19 776 711	19 776 711	0	0
Ansamlad förlust				
Årets resultat	-15 711 352	-15 711 352	0	0
S:a ansamlad förlust	-15 711 352	-15 711 352	0	0
S:a eget kapital	4 065 359	4 065 359	0	0

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt ekonomisk plan	990 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	990 000	0

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Bank AB	1,410 %	1 778 148	0	2015-11-27
Nordea Bank AB	1,410 %	1 250 000	0	2015-11-27
Nordea Bank AB	1,640 %	1 250 000	0	2016-11-16
Nordea Bank AB	2,150 %	1 250 000	0	2019-11-20
Summa skulder till kreditinstitut		5 528 148	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 280	0	
		5 472 868	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 196 468 kr.

Not 11	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Ränta	8 376	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	28 403	0
		36 779	0

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 / 4 2015

Ylva Wiberg
Ordförande

Joakim Andersson
Vice ordförande

Helena Normark
Sekreterare

Madeleine Holmberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2015
av revision i Göteborg AB

Xuan Tu
Auktoriserad revisor



revision & redovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jungfrun i Källtorp

Org.nr 769626-3743

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Jungfrun i Källtorp för räkenskapsåret 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Jungfrun i Källtorp för räkenskapsåret 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 19 april 2015

a2 revision i Göteborg AB

Xuan Tu
Auktoriserad revisor