

Brf Linnéan nr 2
Org nr 757201-2891

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes 1925, ligger i Göteborgs kommun och har beteckningen Kungsladugård 6:15. Fastigheten har ägds av föreningen sedan den byggdes. 2008 ombildades föreningen från bostadsförening till bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad utgörs av ett trevåningshus med 6 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala bostadsytan uppgår till 476 kvm. Byggnaden är fullvärdes försäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning:

Lgh Nr	Vån	Kvm	Rum
1	1	48	1½
2	1	76	3
3	2	88	3
4	2	88	3
5	3	88	3
6	3	88	3
	Totalt:	476	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en löpande underhållsplan som vid behov uppdateras av styrelsen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd	År
Källarrenovering	2008
Fönsterrenovering	2008
Dränering och ”makeover” av trädgård	2008
Lagning av stuprör (husets baksida)	2008
El-renovering (medlemmarna bekostar sin egen lägenhet)	2009
Avstängning av gas	2010
Takrenovering	2012
Brandförstärkande åtgärder i trapphuset och byte till säkerhetsdörrar	2013
Nytt underlag för underhållsplan köptes in	2014
Ny kompost byggdes	2014

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning sköts i egen regi. Viss ekonomisk administration köps in av företaget Ariadne Företag AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2008-03-19.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut nio medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelse skett.

Två överlåtelse har skett under året.

Lägenhet 6. Mirjam Kontio, Daniel Gilbert med barn har flyttat ut. Martin Hjalmarsson och Katarina Lannering flytta in under februari 2014.

Lägenhet 1. Caroline Walker och Patrik Martinsson har flyttat ut. Kalle Magnusson och Liv Sontag flyttade in under Juni 2014.

Thomas Levin är åter tillbaka i lägenhet nr 5 efter att ha hyrt ut den i andra hand under en tid.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 1 112 kr. Kostnad för registrering av pantsättning debiteras pantsättaren med för närvarande 445 kr. Ersättningen tillfaller Ariadne.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås först och främst på föreningens Facebook grupp(Brf Linnéan 2) men även på föreningens port eller via e-mail till medlemmarna.

Styrelse och revisor

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Oskar Arvidsson	Ledamot	Ordförande
Martin Hjalmarsson	Ledamot	Kassör
Kalle Magnusson	Ledamot	Sekreterare
Shirin Bartholdsson	Suppleant	

Vid årsstämman 2014 valdes Oskar Arvidsson som ny ordförande.

Martin Hjalmarsson valdes in som kassör och Kalle Magnusson tog över posten som sekreterare. Styrelsen hade under 2014 tre styrelsemöten.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har inte utbetalats under året.

Revisor

Roger Marmus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny underhållsplan togs fram med hjälp av Bättre Brf AB.
- Liv Sonntag med hjälp av Shirin och Maja byggde ihop en ny kompost som står i södra delen av trädgården.
- Ett ventilationsrör på vinden har rostat sönder och planeras att bytas ut under vintern.
- Elavtalet tecknas om med Borås Energi
- Föreningen hade det här året bara en städdag som inträffade under våren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen justering av hyrorna skedde under 2014.

Fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med för närvarande 1 217 kr per lägenhet och år. Taxeringsvärdet framgår av not.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

En hyreshöjning på 13 % från och med 1 april 2015 har beslutats.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr	248 262	239 317	217 572	217 572	217 572
Resultat efter finansiella poster	kr	-29 822	-110 014	-147 302	-91 761	-85 011
Soliditet	%	71	70	73	78	78
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	522	503	457	457	457
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	5 697	5 714	5 309	4 055	4 055
Fastighetens belåningsgrad	%	29,2	29,1	27,4	22,0	21,8
Elkostnad per kvm	kr	22	25	20	20	24
Värmekostnad per kvm	kr	93	125	114	116	93
Vattenkostnad per kvm	kr	45	42	40	47	38
Kapitalkostnad per kvm	kr	127	161	183	76	91

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-739 646
Årets resultat	-29 699
Avsättning till yttre fond	-9 561
	<hr/>
kronor	-778 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Balanseras i ny räkning	-778 906
	<hr/>
kronor	-778 906

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		248 262	239 317
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		248 262	239 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-131 458	-147 958
Reparationer och underhåll	3	-800	-6 728
Övriga kostnader	4	-11 727	-123
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-73 650	-118 191
Summa rörelsekostnader		-217 635	-273 000
Rörelseresultat		30 627	-33 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter		198	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 524	-76 630
Summa finansiella poster		-60 326	-76 454
Resultat efter finansiella poster		-29 699	-110 137
Årets förlust		-29 699	-110 137

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	9 029 553	9 092 760
Markanläggningar	6	252 999	258 838
Inventarier		15 347	19 951
		<hr/>	<hr/>
		9 297 899	9 371 549
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		9 297 899	9 371 549
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		30 051	45 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	12 661	12 471
		<hr/>	<hr/>
		42 712	57 594
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	8	30 000	30 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		86 502	80 486
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		159 214	168 080
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		9 457 113	9 539 629
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		91 250	91 250
Uppskrivningsfond		7 311 402	7 390 019
Yttre fond		47 919	38 358
		<hr/>	<hr/>
		7 450 571	7 519 627
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-739 646	-698 565
Årets förlust		-29 699	-110 137
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		6 681 226	6 710 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 704 000	2 714 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		2 704 000	2 714 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 000	6 000
Leverantörsskulder		32 690	77 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	31 197	31 558
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		71 887	114 704
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		9 457 113	9 539 629
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		2 725 500	2 725 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Principen för avskrivning av fastigheten har ändrats från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Inventarier, verktyg och installationer 10 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Styrelsen arvoderas efter beslut på föreningsstämma.

Not 2 Drift- och förbrukningskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
El	10 345	11 740
Värme	44 309	59 417
Vatten och avlopp	21 412	20 224
Renhållning	6 233	6 337
Utomhusmiljö	947	2 302
Tvättstuga	-	1 569
Försäkring	11 409	10 287
Fastighetsskatt	7 302	7 260
Ekonomisk förvaltning	16 894	17 000
Föreningskostnader	2 700	-
Klottersanering	8 250	-
Bankkostnader	1 363	6 523
Driftskostnader föregående år	-4 432	-
Övriga driftskostnader	4 726	5 299
Summa	<u>131 458</u>	<u>147 958</u>

Not 3 Reparations- och underhållskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	800	6 728
Summa	<u>800</u>	<u>6 728</u>

Not 4 Övriga kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Konsultarvode	11 727	-
Övriga kostnader	-	123
	<hr/>	<hr/>
Summa	11 727	123

Not 5 Byggnader och Mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 720 654	9 492 728
Inköp/Aktiveringar	-	227 926
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 720 654	9 720 654
Ingående ackumulerade avskrivningar	-627 894	-520 146
Årets avskrivningar	-63 207	-107 748
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-691 101	-627 894
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 029 553</u>	<u>9 092 760</u>
Bokfört värde mark	3 400 000	3 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 187 000	3 187 000
Taxeringsvärde mark	2 618 000	2 618 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	3 187 000	3 187 000

Not 6 Markanläggningar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	291 925	291 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 925	291 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 087	-27 248
Årets avskrivningar	-5 839	-5 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 926	-33 087
Utgående restvärde enligt plan	<u>252 999</u>	<u>258 838</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	9 661	9 471
Förutbetald ekonomisk förvaltning	3 000	3 000
Summa	<u>12 661</u>	<u>12 471</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

Handelsbanken Fonder AB Korträntefond
Anskaffningsvärde 30 000

Marknadsvärde per 2014-12-31 var 31 123

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	91 250	7 468 636	30 540	-622 062	-147 302
Omföring av uppskrivningsfond	-	-78 617	-	78 617	-
Omföring av resultat	-	-	-	-147 302	147 302
Avsättning till yttre fond	-	-	7 818	-7 818	-
Årets resultat	-	-	-	-	-110 137
Eget kapital 2013-12-31	91 250	7 390 019	38 358	-698 565	-110 137
Omföring av uppskrivningsfond	-	-78 617	-	78 617	-
Omföring av resultat	-	-	-	-110 137	110 137
Avsättning till yttre fond	-	-	9 561	-9 561	-
Årets resultat	-	-	-	-	-29 699
Eget kapital 2014-12-31	91 250	7 311 402	47 919	-739 646	-29 699

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	1,62	2015-03-30	2 000	197 000
Stadshypotek AB	1,61	2015-03-17		1 930 000
Stadshypotek AB	1,61	2015-03-23	6 000	585 000
Totalt			8 000	2 712 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	1 314	2 394
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	13 663	12 591
Upplupen kommunal fastighetsavgift	7 302	7 260
Upplupen fjärrvärme	5 921	6 176
Upplupen elkostnad	887	1 057
Upplupen renhållning	340	380
Upplupen VA	1 770	1 700
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>31 197</u>	<u>31 558</u>

Göteborg _____ - ____ - ____

Martin Hjalmarsson

Oskar Arvidsson

Kalle Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Roger Marmus
Revisor