

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Sofieberg 31**

716408-7657

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Sofieberg 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.  
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-02-07.

Föreningens fastighet, Göteborg Olivedal 22:31, bebyggdes 1932 och är belägen i Göteborgs kommun med gatuadress Övre Matrosгатan 6 i Göteborg.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 17 lägenheter och 1 lokal samt 1 st föreningslokal, varav 0 lägenheter och 1 lokal är hyresrätt.  
Dessutom finns 6 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök		
3	st 2 rum och kök		
2	st 3 rum och kök		
4	st 4 rum och kök		
1	st 5 rum och kök		
1	st 8 rum och kök	Total bostadsyta: 1306 kvm	Total lokalyta: 87 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 243 kronor per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-10 bestått av:

Ordinarie	Bengt Gustafsson	Ordf.
	Magnus Laurin	
	Lars-Ove Arvidsson	
	Gun Sjögren	
	Håkan Wall	
	Richard Olsson	

Suppleanter        Edwin Sten  
                         Elisabeth Hulter

Revisorer  
Ordinarie         Sirpa Stånggren

Suppleant         Mikal Elam

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

En ansökan om ändring av detaljplanen för att möjliggöra vindsinredning inlämnades till Stadsbyggnadskontoret i juni 2015, i januari 2016 fick vi ett överraskande avslag med motiveringen att planändringen inte skulle medföra några nya lägenheter. Efter kontakt med SBK har det framkommit att det finns politiskt beslut i kommunen att prioritera detaljplanändringar som medför ökat antal lägenheter. Vi har bestämt oss för att arbeta vidare för att på bästa sätt utnyttja vinden och kommer sannolikt att ånyo försöka få till stånd en planändring, efter att vi gjort gemensam sak med övriga fastighetsägare i området som är intresserade. Detta kommer att ta tid.

Styrelsen har enats om en omfördelning av källarutrymmena innebärande tillskapande av ett förråd per lägenhet samt ett föreningsgemensamt. Detta kommer att innebära relativt begränsade ombyggnadsåtgärder och befintligt trämaterial kommer i första hand att användas. Vi kommer också att fördela vindsytan på liknande sätt.

Vi är nu i offertfasen vad gäller balustradrenovering och åtgärder i trädgården.

Ekonomi är fortsatt god. Vi har beslutat om avskrivning på 1,25 %.

Tre nya andrahandsuthyrningar har beviljats.

Tre nya medlemmar har antagits.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 967 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 25 (24) medlemmar.

### Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning 2015 och ingen planerad för 2016.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt (tkr om inget

<b>annat anges)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	644	610	558	507
Resultat efter finansiella poster	82	-96	-42	-130
Soliditet (%)	47	47	49	49
Kassalikviditet (%)	584	385	294	204
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	58	58	49	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	414	456	398	349
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	468	446	409	371
Lån kronor per kvm yta	4 116	4 116	3 887	3 887

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-300 829
årets vinst	81 827
	<b>-219 002</b>

behandlas så att

reservering till yttre reparationsfond	57 951
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-276 953
	<b>-219 002</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		644 420	610 310
Övriga rörelseintäkter		3 921	4 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>648 341</b>	<b>614 644</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-279 887	-388 582
Övriga externa kostnader	5	-56 397	-56 636
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 152	-124 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-460 437</b>	<b>-569 370</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>187 904</b>	<b>45 274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 077	-141 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 077</b>	<b>-141 606</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 827</b>	<b>-96 332</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>81 827</b>	<b>-96 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>81 827</b>	<b>-96 332</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 775 535	9 899 687
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		56 000	0
Övriga fordringar	8	554 272	326 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 023	39 627
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>651 295</b>	<b>366 186</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 455	11 680
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>653 749</b>	<b>377 866</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 429 284</b>	<b>10 277 553</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser	11	4 788 695	4 732 695
Yttre reparationsfond		371 592	455 690
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 160 287</b>	<b>5 188 385</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-300 829	-288 595
Årets resultat		81 827	-96 332
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-219 003</b>	<b>-384 927</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 941 284</b>	<b>4 803 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 376 000	5 376 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		33 288	10 874
Skatteskulder		843	2 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	77 868	84 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>112 000</b>	<b>98 095</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 429 284</b>	<b>10 277 553</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		5 903 500	5 903 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 903 500</b>	<b>5 903 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med avskrivning enligt amortering och övergått till en 80-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	80 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.



### Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkter p-platser	28 800	24 800
Årsavgifter bostäder	611 000	582 000
Övriga ersättningar och intäkter	2 580	1 890
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 561	3 554
	<b>648 341</b>	<b>614 644</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	1 967	7 889
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	100 000
	<b>1 967</b>	<b>107 889</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	0	4 867
Yttre skötsel / Snöröjning	2 049	5 819
Fastighetsel	21 835	18 073
Uppvärmning	107 661	107 385
Vatten	42 361	44 847
Sophämtning	30 094	31 419
Fastighetsförsäkring	21 692	20 352
Kabel-TV / Internet	24 592	22 072
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	26 301	25 859
Övriga driftkostnader	1 335	0
	<b>277 920</b>	<b>280 693</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	2 588	6 491
Förvaltningsarvode	51 255	48 940
Övriga externa tjänster/kostnader	1 640	1 205
Övriga förbrukningsinventarier/material	914	0
	<b>56 397</b>	<b>56 636</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 012 186	9 012 186
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	230 000	230 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 242 186</b>	<b>9 242 186</b>
Ingående avskrivningar	-898 659	-774 507
Årets avskrivningar	-124 152	-124 152
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 022 811</b>	<b>-898 659</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 219 375</b>	<b>8 343 527</b>
Bokfört värde byggnader	8 219 375	8 343 527
Bokfört värde mark	1 556 160	1 556 160
	<b>9 775 535</b>	<b>9 899 687</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	52	50
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	554 220	326 509
	<b>554 272</b>	<b>326 559</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 343	21 692
Förutbetald kabel-TV	5 712	5 584
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 968	12 351
	<b>41 023</b>	<b>39 627</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 568 195	1 164 500	455 690	-288 595	-96 332
Ökning av insatskapital		56 000			
Disposition av föregående års resultat:			-42 049	-54 283	96 332
Årets resultat					81 827
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 568 195</b>	<b>1 220 500</b>	<b>413 641</b>	<b>-342 878</b>	<b>81 827</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 57 951/-100 000 kronor enligt stämmobeslut.

### Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	-3 568 195	-3 568 195
Upplåtelseavgifter (BRF)	-39 500	-39 500
Kapitaltillskott (BRF)	-1 181 000	-1 125 000
	<b>-4 788 695</b>	<b>-4 732 695</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank lån 2852968920	0,53	Rörligt	2 538 000	2 538 000
Swedbank lån 2852968946	0,92	Rörligt	2 538 000	2 538 000
Swedbank lån 2855330169	0,87	Rörligt	300 000	300 000
			<b>5 376 000</b>	<b>5 376 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 376 000 kronor.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	13 715	22 266
Förskottsbetalda hyror och avgifter	33 614	31 782
Upplupna vatten avgifter	6 500	6 500
Upplupna uppvärmningskostnader	14 156	16 418
Upplupna elavgifter	4 841	2 244
Upplupna renhållningsavgifter	5 042	5 034
	<b>77 868</b>	<b>84 244</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg

Bengt Gustafsson

Magnus Laurin

Gun Sjögren

Lars-Ove Arvidsson

Håkan Wall

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats

Sirpa Stånggren  
Revisor