

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bällskärsgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2015.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ann Monica Johansson	Ledamot
Martina Isobel René Nyström	Ledamot
Ida Elisabeth Sjöberg	Ledamot

Karin Anita Mona Gustavsson	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ronnie Lindqvist	Ordinarie Intern
Jonas Christopher Zachau	Suppleant Intern

Valberedning

Anita Gustavsson	Sammankallande
------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-11. Extra möte på grund av underhållsplanering.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-04. Extra möte på grund av underhållsplan.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Backa 112:6	2005	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, januari/2007.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

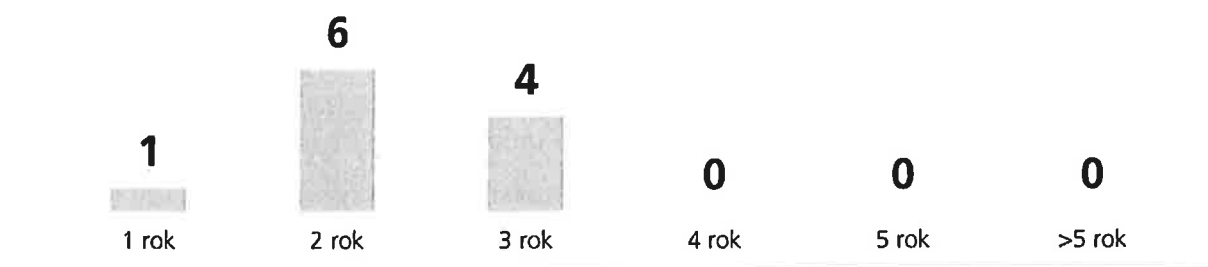
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 655 m², varav 655 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	Mötesrum i källaren
Övrigt	Tvättstuga i källaren

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2011	Fläktman, bör göras vart 6:e år
Rensat alla luftkanaler och justerat luftflödet i hela huset	2011	Fläktman
Byte av takfläkt i trappa B	2011	Fläktman
Byte av vädringsfönstermodul i läg. nr 11	2010	Stemart
Byte av fönster och ram i läg. nr 2	2009	
Målning av källare och trappuppgångar	2008	Högbotorps måleri KB
Installation av fastighetsnät	2008	SFT Bredbandsgruppen AB
Målning av husfasaden	2007	Högbotorps Måleri KB
Installation av bredband	2007	Gotnet
Installation av fjärrvärme	2006 - 2007	Göteborgs Energi
Omläggning av tak	1993	
Rörstambyte	1987 - 1993	
Elstambyte	1987 - 1993	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Itux
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Föreningens ekonomi

Anses vara god.

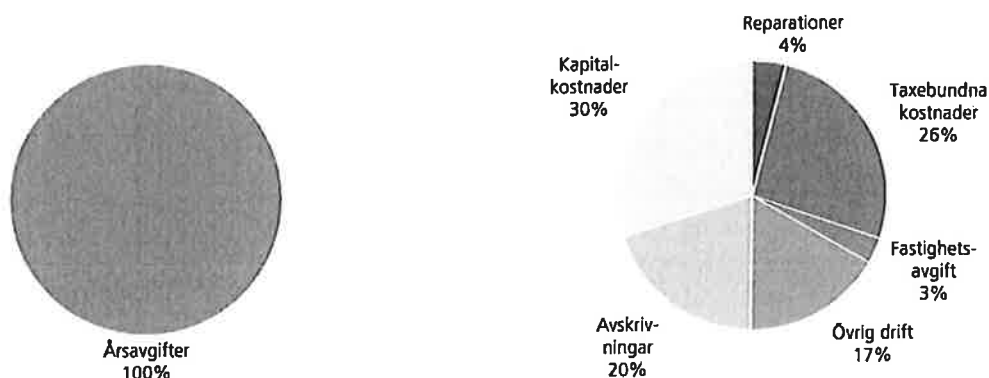
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	675 605	1 029 389
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	442 932	421 848
Finansiella intäkter	346	3 462
Ökning av korta skulder	2 065	0
	445 343	425 310
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	212 498	201 008
Finansiella kostnader	125 855	164 955
Ökning av korta fordringar	5 429	163
Minskning av föreningens lån	0	400 000
Minskning av korta skulder	0	12 968
	343 782	779 094
KASSA VID ÅRETS SLUT	777 166	675 605
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	101 561	-353 784

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

Beslutat om ny underhållsplan, kommer vara den 13/5.

Skruvat fast en takplåt, och nya regler för tak till ingång.

Händelser efter året

Ev ny asfalt till gångar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 13 st
Förändring från föregående år: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	644	732	706
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 718	6 718	8 333	8 333
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	86	112	113	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	38	41	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	192	252	268	277
Soliditet (%)	53	53	51	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21	-40	-52	-150
Nettoomsättning (tkr)	443	422	422	407

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 655 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	20 848
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-604 963
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 800
summa ansamlad förlust	-614 915

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-614 915

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

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	8 867 163	8 951 240
	8 867 163	8 951 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 867 163	8 951 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 775	5 775
SBC Klientmedel i SHB	286 259	0
Övriga fordringar	13 356	1
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 8	0	7 926
	305 390	13 702
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	490 907	490 768
SBC klientmedel i SHB	0	184 837
	490 907	675 605
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	796 297	689 307
SUMMA TILLGÅNGAR	9 663 460	9 640 547

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 619 085	5 619 085
Fond för yttre underhåll	Not 10	161 275	130 475
		5 780 360	5 749 560
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-635 763	-564 983
Årets resultat		20 848	-39 980
		-614 915	-604 963
SUMMA EGET KAPITAL		5 165 445	5 144 597
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 400 000	4 400 000
		4 400 000	4 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		23 030	17 867
Skatteskulder		14 718	13 310
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	60 267	64 773
		98 015	95 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 663 460	9 640 547
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	6 481 000	6 481 000
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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	5 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	5 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	442 927	421 836
		442 927	421 836

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	5	0
	Övriga intäkter	0	12
		5	12

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Gård	2 919	1 668
	Förbrukningsmateriel	525	942
	Fordon	0	156
		3 444	2 766
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 648	0
	Entré/trapphus	3 125	0
	Ventilation	5 406	1 200
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 169	0
	Fönster	0	5 625
		17 348	6 825
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	20 792	9 591
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	13 145	15 624
	Värme	56 271	73 464
	Vatten	24 696	25 068
	Sophämtning/renhållning	16 905	18 519
		111 017	132 675
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 591	9 076
		17 591	9 076
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 387	13 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	141 995	155 061
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	294	0
	Juridiska åtgärder	3 063	0
	Förvaltningsarvode	30 934	30 202
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 025
	Administration	812	1 050
	Korttidsinventarier	6 988	449
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	7 620	3 630
		49 711	36 356
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	33 118	33 118
	Förbättringar	50 960	66 209
		84 077	99 327

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 515 669	9 515 669
	Utgående anskaffningsvärde	9 515 669	9 515 669
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-564 429	-465 101
	Årets avskrivningar enligt plan	-84 077	-99 327
	Utgående avskrivning enligt plan	-648 506	-564 429
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 867 163	8 951 240
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 535 000	2 535 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 438 000	4 438 000
	Taxeringsvärde mark	1 378 000	1 378 000
		5 816 000	5 816 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 816 000	5 816 000
		5 816 000	5 816 000

Not 8	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	7 926
		0	7 926

Not 9	EGET KAPITAL				
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	4 907 823	0	0	4 907 823
	Upplåtelseavgifter	785 198	0	0	785 198
	Ack kostnad för nyupplåtelse	-73 936	0	0	-73 936
	Fond för yttre underhåll	161 275	30 800	0	130 475
	S:a bundet eget kapital	5 780 360	30 800	0	5 749 560
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-635 763	-30 800	-39 980	-564 983
	Årets resultat	20 848	20 848	39 980	-39 980
	S:a ansamlad förlust	-614 915	-9 952	0	-604 963
	S:a eget kapital	5 165 445	20 848	0	5 144 597

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	130 475	99 675
	Reservering enligt stadgar	30 800	30 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	161 275	130 475

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
	Handelsbanken	3,700 %	2 100 000	2 100 000	2015-09-30
	Handelsbanken	1,830 %	2 300 000	2 300 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		4 400 000	4 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			4 400 000	4 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 400 000 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	2 207
	Värme	0	9 163
	Vatten	0	2 121
	Sophämtning	0	1 421
	Ränta	23 356	12 950
	Förutbetalda avgifter och hyror	36 911	36 911
		60 267	64 773

Styrelsens underskrifter

HISINGS BACKA den 5/5 2015

Ann Monica Johansson
Ledamot



Martina Isobel Reneé Nyström
Ledamot



Ida Elisabeth Sjöberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2015



Ronnie Lindqvist
Intern revisor

TILL ÅRSSTÄMMAN I BÄLLSKÄRSGATAN BRF

ORGANISATIONSNUMMER 769611-9440

Jag har granskat i föreningens verksamhet och bokföring under 2014. Granskningen har i största möjliga mån utförts i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen och enligt god revisionssed.

Det innebär att jag har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig men icke absolut grad försäkrat mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenlig och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Jag har granskat om någon styrelseledarmot på något sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Utifrån det material jag granskat bedömer jag att föreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och ordförandens förvaltning föreligger därmed inte.



Ronnie Lindqvist

internrevisor

