

Bostadsrättsföreningen Baazgatan
Org nr 769621-9398

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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

VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Siken 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Byggnadsår 1946

Föreningens byggnad består av 5 lägenheter, varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 522 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns det i dagsläget en 5-årig underhållsplan. Årligen reserveras 21 000 kr för underhåll som anges i stadgarna.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Under vintern 2014/2015 sköttes snöröjning av A-Gruppen Fastighetsservice AB och under vintern 2015/2016 av Åby Fastighets-service.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt 3 fönster, gjort yttre underhåll i form av målning av fastigheten samt dränerat en kortare del av husets kortsida längs med lägenheten på främre bottenplan.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-08-25.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-12. I stämman deltog 8 medlemmar varav 5 röstberättigade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 8 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	5
Samägare	3

Ingen lägenhet har överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 108 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 443 kr.

Gemensamma utrymmen

Det finns ett pannrum där flaggor, reservlampor mm förvaras. Det finns även ett mindre förråd för förvaring av trädgårdsredskap.

Nyhets/-informationsbrev

All information mailas ut till resp. bostadsrättsinnehavare med undantag av lägenhet 5, som får informationen lämnad per brev personligen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Astrid Linehan	Ledamot	Ordförande
Ulla Johansson	Ledamot	Kassör
Thomas Johansson	Ledamot	
Carl Johan Roos	Ledamot	
Kaarina Johansson	Ledamot	
Michelle Karlsson	Suppleant	
Daniel Linehan	Suppleant	

- Alla i styrelsen är i tur att avgå.
- Firman tecknas av styrelsen var för sig av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens ordförande Astrid Linehan eller föreningens kassör Ulla Johansson

Revisor

Revisor har varit Åsa Gidsäter Roos, vald av föreningen.

Valberedning

Valberedning har varit Astrid Linehan samt Thomas Johansson som suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2016 är oförändrade
Årsavgift 2015: 441 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 243 kr /lgh och blir totalt 6 215 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 4 .

Budget för nästa år

Budgeten 2016 visar på ett resultat på -72 500 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 21 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	271 800	269 400	261 400	290 950
Resultat efter finansiella poster	kr	-224 912	-35 638	13 513	-17 062
Kassalikviditet	%	80	341	201	313
Soliditet	%	79,6	79,9	79,9	79,9
Fond för yttre underhåll	kr	62 320	41 410	20 500	
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	440,5	440,5	440,5	440,5
Lån per kvm bostadsyta	kr	5 747,1	5 747,1	5 747,1	5 747,1
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	2,0	2,7	4,1
Fastighetens belåningsgrad	%	41,2	41,2	41,2	45,1
Taxeringsvärde	tkr	7 288	7 288	7 288	6 652

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-327 900
Årets förlust	-224 912
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-552 812</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	21 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-83 320
Balanserat resultat	-490 492
	<u>-552 812</u>

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	271 799	269 400
Summa rörelseintäkter		271 799	269 400
Rörelsekostnader			
Underhåll		-225 921	0
Driftskostnader	3	-130 476	-139 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-104 740	-104 740
Summa rörelsekostnader		-461 137	-244 495
Resultat före finansiella poster		-189 338	24 905
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 574	-60 543
Summa finansiella poster		-35 574	-60 543
Resultat efter finansiella poster		-224 912	-35 638
Årets förlust		-224 912	-35 638

Bostadsrättsföreningen Baazgatan
769621-9398

7(13)

Balansräkning	Not	2015	2014
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	14 868 237	14 972 977
Summa anläggningstillgångar		<u>14 868 237</u>	<u>14 972 977</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	8 585	8 254
<u>Kassa och bank</u>		26 648	149 473
Summa omsättningstillgångar		<u>35 233</u>	<u>157 727</u>
Summa tillgångar		<u>14 903 470</u>	<u>15 130 704</u>

Balansräkning	Not	2015	2014
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		12 350 000	12 350 000
Yttre fond		62 320	41 410
		<u>12 412 320</u>	<u>12 391 410</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-327 900	-271 352
Årets förlust		-224 912	-35 638
		<u>-552 812</u>	<u>-306 990</u>
Summa eget kapital		<u>11 859 508</u>	<u>12 084 420</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 592	4 413
Skatteskulder		12 300	12 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	28 070	29 736
Summa kortfristiga skulder		<u>43 962</u>	<u>46 284</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 903 470</u>	<u>15 130 704</u>
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		3 175 000	3 175 000
Summa ställda säkerheter		<u>3 175 000</u>	<u>3 175 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Baazgatan årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt progressiv plan på 150 år. Avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år i samband med övergången till K2 och föreningen tillämpar numera en rak avskrivning. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt fastställd budget. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	229 920	229 920
Hyresintäkter P-platser	16 200	14 400
Hyresintäkter, elavgifter	25 680	25 080
Summa	<u>271 800</u>	<u>269 400</u>

Not 3 Drift

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förbrukningsmaterial	0	4 000
Försäkring	11 136	10 208
Reparationer	0	9 131
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	60 258	64 442
- Vatten	11 959	13 508
- Sophämtning	11 602	7 935
Snöröjning	1 437	2 500
Fastighetsskatt/avgift	6 215	6 085
Förvaltning administration	19 929	18 622
Övrigt	7 941	3 325
Summa	<u>130 477</u>	<u>139 756</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 124 284	15 124 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 124 284	15 124 284
Ingående ackumulerade avskrivningar	-151 307	-46 567
Årets avskrivningar	-104 740	-104 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 047	-151 307
Utgående restvärde enligt plan	14 868 237	14 972 977
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 729 000	3 729 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark	1 888 000	1 888 000
	<u>7 288 000</u>	<u>7 288 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förutbetalda försäkringspremier	8 585	8 254
Summa	<u>8 585</u>	<u>8 254</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	12 350 000	20 500	-263 955	13 513
Inbetalda insatser	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		20 910	-20 910	
Ianspråktagande av yttre fond				
Balansering av föregående års resultat			13 513	-13 513
Årets resultat				-35 638
Eget kapital 2014-12-31	12 350 000	41 410	-271 352	-35 638
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		20 910	-20 910	
Ianspråktagande av yttre fond				
Balansering av föregående års resultat			-35 638	35 638
Årets resultat				-224 912
Eget kapital 2015-12-31	12 350 000	62 320	-327 900	-224 912

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2015-12-31</u>
SEB	0,860	Rörligt	-	3 000 000
Totalt			0	3 000 000

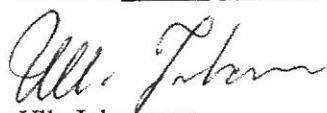
Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 3 000 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 8 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

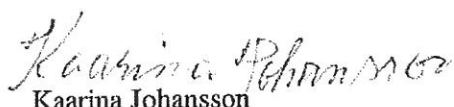
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupna räntor	1 147	1 887
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	13 845	13 861
Renhållning	2 051	0
Vatten	3 669	0
Upplupna elkostnader	5 921	13 878
Upplupna kostnader för snöröjning	1 437	0
Övriga kostnader	0	110
Summa	<u>28 070</u>	<u>29 736</u>

Möln dal 2016-04-29

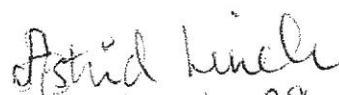

Ulla Johansson

Thomas Johansson




Kaarina Johansson

Astrid Linehan


2016-04-28

Min revisionsberättelse har lämnats 16-05-01.


Åsa Gidsäter Roos

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Baazgatan, org. nr 769621-9398

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Baazgatan för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Baazgatan för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Möndal den 1/5-2016

Åsa Gidsäter Roos
Av föreningen vald revisor