

Bostadsrättsförening Häradsgatan 26-30
Org nr 769611-3120

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om 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. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kellgren 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Nybyggnadsår 1955

Värdeår 1978

Föreningens byggnad består av 87 lägenheter, 83 st som upplåts med bostadsrätt och 4 st som är hyresrätter. Till byggnaden hör också 6 st lokaler, 14 st garage och 33 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5040 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök

36 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Fastighetsförvaltning

IM Brf Konsult har under 2014 skött föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning. AK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har tre medlemmar av tidigare styrelse avgått och ersatts av suppleanterna Daniel Olin och Agneta Andersson.

Butiken mitt emot bageriet har bytt ägare.

Vi har haft två städdagar.

På den senare städdagen har vi lokaliserat alla olåsta men fyllda förråd för att försöka hitta förrådens ägare.

Föreningen har bytt entrépartierna mot Häradsgatan.

Vi har även införskaffat oss porttelefoner till alla lägenheter och låssystem med tag-funktion.

Styrelsen har tagit beslut om att ta in offerter på fönster och fasadrenoveringar samt markarbeten med bl.a. utökning av p-platser.

För att ro iland med ett sådant här stort projekt har föreningen anlitat en projektledare som är med från start till slutbesiktning. Projektledaren har tagit fram ett förfrågningsunderlag och bygglov tillsammans med styrelsen. Projektledaren har även presenterat en tidsplan och en budgetkalkyl. Förfrågningsunderlaget är nu ute på räkning.

Föreningen har anlitat Gymnasiesärskolan på Fässbergsgymnasiet för att sköta delar av den tekniska förvaltningen såsom t.ex. gräsklippning och annan trädgårdsskötsel.

Styrelsen har tagit i beslut att tillåta tvättning även på söndagar.

Föreningen har renoverat en svårt rökskadad hyresrätt för försäljning.

Försäljning av hyresrätt.

Förhoppning om fasadrenovering och fönsterbyten samt markarbeten med nya p-platser genomförs enligt plan. 

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2012-12-18.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-04-29. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 101 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	83
Samägare	18

Under året har 23 lägenhet överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 110 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 445 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Dennis Larsson	Ledamot	(t.o.m. 2014-08-18)
Victor Tobin	Ledamot	(t.o.m. 2014-08-18)
Kristofer Almquist	Ledamot	Ordförande
Ulla Ryberg	Ledamot	Sekreterare
Monika Schön	Ledamot	Kassör
Agneta Andersson	Suppleant	
Daniel Olin	Suppleant	
Linus Gardhem	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Olin, Linus Gardhem och Agneta Andersson.
- Föreningens firma tecknas av Monika Schön, Kristofer Almkvist samt Daniel Olin två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 88 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. AK

Revisorer

Revisorer har varit Ann-Charlotte Johansson vald av föreningen (avgått 2014-12-01) samt extern revisor från Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Mathias Lundström vald av stämman.

Föreningens ekonomi

Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultat på -2 799 830 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 425 000 kr.

Årsavgifter

Avgifterna för 2015 kommer att höjas med 5%.

Årsavgift 2014: 730,5kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 217 kr/lgh samt 1 % av lokalens taxeringsvärde och blir totalt 118 529 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr	4 192 558	4 093 763	4 115 461	4 130 527	4 243 451
Resultat efter finansiella poster	kr	-153 918	229 283	643 466	65 544	832 335
Kassalikviditet	%	715	927	723	494	369
Soliditet	%	53	53			
Fond för yttre underhåll	kr	1 976 504	1 877 249	1 508 219	1 918 878	1 754 748
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	730,5	710,1	704,9	694,2	689,2
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 619,0	7 619,0	7 619,0	7 936,5	8 351,4
Genomsnittlig skuldränta	%	3,8	4,0	4,2	4,3	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	50,1	49,9	49,8	51,7	54,3
Taxeringsvärde	tkr	60 265	60 265	54 710	54 710	54 710

Vi har uppmärksammat att kvadratmeteryta inte varit korrekt mellan åren 2009-2012 enligt taxeringsbeviset vilket har påverkat nyckeltalen som är baserade på bostadsytan.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 ^{nk}

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-153 918
Balanserat resultat	-1 036 743
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 190 661

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	-425 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	556 800
att i ny räkning överförs	-1 322 461
	-1 190 661

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. AK

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 192 558	4 093 763
Summa rörelseintäkter		4 192 558	4 093 763
Rörelsekostnader			
Underhåll		-556 800	-300 745
Driftskostnader	3	-1 641 574	-1 790 178
Personalkostnader och arvoden	4	-133 061	-113 337
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-608 016	-205 671
Summa rörelsekostnader		-2 939 451	-2 409 931
Rörelseresultat		1 253 107	1 683 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 392	63 422
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 469 417	-1 517 971
Summa finansiella poster		-1 407 025	-1 454 549
Resultat efter finansiella poster		-153 918	229 283
Årets resultat	5	-153 918	229 283

AK

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	76 641 036	76 915 876
Inventarier	7	44 990	49 080
Summa materiella anläggningstillgångar		76 686 026	76 964 956
Summa anläggningstillgångar		76 686 026	76 964 956
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		6 453	1 779
Övriga kortfristiga fordringar		161	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	72 769	0
Summa kortfristiga fordringar		79 383	1 878
<u>Kassa och bank</u>		6 950 490	6 635 449
Summa omsättningstillgångar		7 029 873	6 637 327
Summa tillgångar		83 715 899	83 602 283

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		43 546 269	38 037 049
Upplåtelseavgift		0	5 509 220
Fond för yttre underhåll		1 976 504	1 877 249
Summa bundet eget kapital		<u>45 522 773</u>	<u>45 423 518</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst		-1 036 743	-1 166 771
Årets resultat		-153 918	229 283
Summa ansamlad förlust		<u>-1 190 661</u>	<u>-937 488</u>
Summa eget kapital		<u>44 332 112</u>	<u>44 486 030</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	38 400 000	38 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>38 400 000</u>	<u>38 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		372 793	51 386
Övriga kortfristiga skulder		30 042	27 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	580 952	637 547
Summa kortfristiga skulder		<u>983 787</u>	<u>716 253</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>83 715 899</u>	<u>83 602 283</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 120 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fastigheternas värde utgörs av anskaffningsvärdet.

Byggnader	120 år
Om och tillbyggnader	30 år
Mark värderas till anskaffningsvärdet.	

Övriga bokslutskommentarer

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

AK

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

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

Soliditet visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och balansomslutningen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	3 681 921	3 578 807
Hysesintäkter, lokaler	142 960	122 217
Hysesintäkter lägenheter	239 155	267 847
Hysesintäkter; garage och P-platser	128 490	124 315
Övriga hyresintäkter	32	577
Summa	<u>4 192 558</u>	<u>4 093 763</u>

AK

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Förbrukningsmaterial	3 573	9 124
Försäkring	45 408	41 135
Reparationer	329 314	239 999
Fastighetsskatt	118 529	117 920
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	57 846	73 922
- Uppvärmning	483 922	587 995
- Vatten	150 316	166 278
- Sophämtning	70 211	70 880
Kabeltv	102 756	100 265
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	122 711	159 229
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	140 023	128 128
Övriga kostnader	16 965	95 303
	<u>1 641 574</u>	<u>1 790 178</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löner, arvoden och sociala avgifter	133 061	113 337
	<u>133 061</u>	<u>113 337</u>

Föreningen har inga anställda. *PK*

Not 5 Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Årets resultat enligt resultaträkningen	-153 918	229 283
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	556 800	300 745
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-425 000	-400 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	<u>-22 118</u>	<u>130 028</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 819 105	79 819 105
Inköp/Aktiveringar	329 087	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 148 192	79 819 105
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 903 230	-2 701 649
Årets avskrivningar	-603 926	-201 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 507 156	-2 903 230
Utgående restvärde enligt plan	<u>76 641 036</u>	<u>76 915 876</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	19 500 000	19 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 004 000	40 004 000
Taxeringsvärde mark	20 261 000	20 261 000
	<u>60 265 000</u>	<u>60 265 000</u>

AK

Not 7 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 800	81 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 800	81 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 720	-28 630
-Avskrivningar	-4 090	-4 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 810	-32 720
Utgående restvärde enligt plan	<u>44 990</u>	<u>49 080</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	46 774	0
Övriga poster	25 995	0
Summa	<u>72 769</u>	<u>0</u>

AK

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	37 450 895	4 595 374	1 508 219	-1 441 207	643 466
Försäljning lägenheter	586 154	913 846			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-30 970	30 970	
Balansering av föregående års resultat				643 466	-643 466
Årets resultat					229 283
Eget kapital 2013-12-31	38 037 049	5 509 220	1 877 249	-1 166 771	229 283
Lägenhetsförsäljning	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-300 745	300 745	
Balansering av föregående års resultat				229 283	-229 283
Årets resultat					-153 918
Eget kapital 2014-12-31	38 037 049	5 509 220	1 976 504	-1 036 744	-153 918

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	4,41	2017-01-24	0	10 000 000
Swedbank	4,36	2015-02-15	0	20 000 000
Swedbank	2,33	Rörligt	0	8 400 000
Totalt			0	38 400 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 38 400 000 kr senare än 5 år efter balansdagen. *PK*

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

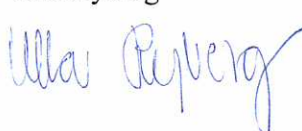
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	181 775	193 258
Förutbetalda hyror och avgifter	315 483	248 035
Revisionskostnad	11 000	9 700
Fjärrvärme	60 000	152 136
El	5 194	7 000
Styrelsearvode och arbetsgivaravgift	0	46 000
Övrigt	7 500	0
Summa	580 952	656 129 AK

Möln dal 2015 - 03 - 18


Monika Schön


Kristofer Almkvist


Daniel Olin
i egenskap av suppleant

Ulla Ryberg



Agneta Andersson
i egenskap av suppleant

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2015 - 03 - 30.

BoRevision AB


Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häradsgatan 26-30, org.nr 769611-3120

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häradsgatan 26-30 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 2014 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 Bostadsrättsföreningen Häradsgatan 26-30 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 30 / 3 2015



Arthur Kozak

BoRevision AB