



**ÅRSREDOVISNING
2014**

Brf 39:an

Styrelsen för Brf 39:an i Göteborg

Org. nr: 716408-8549

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014.01.01-2014.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen 39:an

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Brf 39:an är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 14:4 i kvarteret Bergslänten. Fastigheten består av 19 lägenheter med en bostadsarea på 1891 kvm och 3 lokaler på 134 kvm. Samtliga av föreningens 19 lägenheter ägs av medlemmar. Tre uthyrda lokaler finns belägna i bottenplan.

Mål och visioner

Att erbjuda medlemmarna ett högkvalitativt boende, innebärande god säkerhet, aktivt fastighetsunderhåll och aktiv ekonomisk planering.

Det goda boendet

Trivsamt inne och utemiljö med den äldre charmen bevarad.
Nära och god grannsamja som stärker det säkra boendet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÅKENSKAPSÅRET

Under året har styrelsen fortsatt arbetet kring den fuktskada som drabbade föreningen under 2012-2013. Resultatmässigt belastar skadan resultatet även i år då fakturor från arbeten gjorda föregående år varit större än beräknat. Fuktmätningar har gjorts på berörda ställen under senare delen av året och resultaten har varit positiva. Ingen fukt eller mögel har detekterats och därmed ses slutet på arbetet.

Stort arbete har även lagts ner på att nå en överenskommelse med medlem i lägenhet 6C angående återställandet av lägenheten.
Efter bokslutsdatum har ett förlikningsavtal ingåtts mellan föreningen och medlem.

Beslut från 2013 angående den tekniska och administrativa förvaltningen har verkställts och HSB sköter numera detta.

Under året har två av föreningens lokaler överlåtits. Före detta blomsteraffärens lokal har, på den nya hyresgästens bekostnad, genomgått en omfattande ombyggnation och en salladsbar har öppnats. Föreningen har, för att stötta näringsidkarens satsning, bidragit med två hyresfria månader.

Underhåll och reparationer

En underhållsplan har upprättats, vilken är vägledande för styrelsens beslut kring underhållet. Arbetet med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har påbörjats under året och slutförs under början av 2015.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer de åtgärder som ligger fastlagda i underhållsplanen att genomföras. Den ekonomiska utvecklingen för föreningen kommer att hållas under uppsikt. Inför 2015 tas inga beslut kring hyreshöjningar då det råder osäkerhet kring en rad viktiga frågor. Däribland förbättrat ränteläge, överenskommelse med medlem, utredning av andra finansieringsmöjligheter samt tillrättaläggande av underhållsplan.

Viktiga frågor att behandla under kommande verksamhetsår:

Kontinuerlig bevakning av föreningens lån och bindningstider samt uppdatering av stadgar.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014. Ärenden på stämman var genomgång av föreningens ekonomi och val av styrelse och revisorer. Motion kring upprustning av trappuppgång B behandlades. Stämman beslutade att bifalla motionen och upprustning, samt fuktmätning, inkluderas i underhållsplan.

Den nya styrelsen samt suppleanter

Peter Widén	ordförande
Michael Svensson	styrelseledamot
Sanna Fager	styrelseledamot
Thomas Bjerling	styrelseledamot

Michael Schütze	suppleant
Jürgen Antonsson	suppleant
Anders Jorméus	suppleant

Under året valde Peter Widén att lämna sitt uppdrag och Sanna Fager tog över som ordförande i oktober 2014.

Firmatecknare har varit Peter Widén, Michael Svensson, Sanna Fager och Thomas Bjerling, fyra i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars-Erik Berg vald av föreningen samt BoRevision AB. Revisorsuppleant har varit Pär Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Marianne Nordmark och Mattias Fager.

Styrelsemöten

Styrelserna har under året hållit 12 styrelsemöten.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen består av 32 medlemmar. Samtliga lägenheter ägs av medlemmar. Under 2014 har 2 överlåtelse gjorts.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning i tkr	1 419	1 262	1 204	1 196	1 200
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 076	-2 689	-213	7	184
Balansomslutning i tkr	33 311	33 721	32 954	33 112	33 222
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	581	528	499	499	499
Fond för yttre underhåll tkr	301	295	261	279	190
Soliditet	59%	60%	70%	70%	70%

Avgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % inför räkenskapsårets början (2014-01-01) och uppgick under året till i genomsnitt 581 kr/kvm.

RESULTATDISPOSITION**Förslag till disposition av årets resultat**

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 867 334
Årets resultat	<u>-1 076 354</u>
	-3 943 688

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-46 249
Avsättning till underhållsfond	121 650
Balanserat resultat	<u>-4 019 089</u>
	-3 943 688

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Org Nr: 716408-8549

Styrelsen för Brf 39:an

Org.nr: 716408-8549

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf 39:an

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 418 891	1 262 017
Summa rörelseintäkter		1 418 891	1 262 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 358 726	-3 246 691
Underhållskostnader	Not 3	-46 249	-103 236
Övriga externa kostnader	Not 4	-420 642	-45 681
Personalkostnader	Not 5	-4 811	0
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-298 963	-203 162
Summa rörelsekostnader		-2 129 391	-3 598 770
Rörelseresultat		-710 500	-2 336 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	715	32 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-359 888	-384 494
Summa finansiella poster		-359 173	-352 081
Resultat efter finansiella poster		-1 069 673	-2 688 835
Skatt på årets resultat	Not 9	-6 681	0
Årets resultat		-1 076 354	-2 688 835

Brf 39:an

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 32 822 204

33 113 385

Inventarier

Not 12 3 748

11 530

32 825 95233 124 915

Summa anläggningstillgångar

32 825 952**33 124 915**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 180

0

Övriga fordringar

Not 14 349 369

583 967

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 135 909

12 307

485 458596 274

Summa omsättningstillgångar

485 458**596 274**

Summa tillgångar

33 311 410**33 721 189**

Brf 39:an**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 960 515

22 960 515

Fond för yttre underhåll

301 287

294 523

23 261 802

23 255 038*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 867 334

-171 735

Årets resultat

-1 076 354

-2 688 835

-3 943 688

-2 860 570

Summa eget kapital

19 318 114

20 394 468**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

13 077 964

12 187 984

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

208 620

200 620

Leverantörsskulder

100 778

587 539

Skatteskulder

4 076

0

Övriga skulder

Not 19

6 495

32 393

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

595 363

318 185

915 332

1 138 737

Summa skulder

13 993 296

13 326 721**Summa Eget kapital och skulder****33 311 410****33 721 189****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

Panter fastighetslån

15 426 000

15 426 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Brf 39:an

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 96 år.

Byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 75 år.

Markanläggning

Avskrivning avser trädgårdsrenoveringar (2006,1007,2009) Enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 25 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Brf 39:an

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 099 820	1 005 504
	Hyror	222 570	248 545
	Ovriga intäkter	96 501	7 968
		1 418 891	1 262 017
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	91 703	71 492
	Reparationer	638 438	2 720 291
	El	41 469	71 077
	Uppvärmning	168 887	185 413
	Vatten	46 233	48 510
	Sophämtning	42 058	49 332
	Ovriga avgifter	25 660	25 080
	Förvaltningsarvoden	88 228	52 366
	Ovriga driftskostnader	216 049	23 130
		1 358 726	3 246 691
Not 3	Underhållskostnader		
	VVS	46 249	0
	Byggnad utvändigt	0	103 236
		46 249	103 236
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	44 623	44 490
	Ovriga externa kostnader	376 019	1 192
		420 642	45 682
Not 5	Personalkostnader		
	Kurser och konferenser	4 811	0
		4 811	0
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	254 066	158 263
	Markanläggningar	37 115	37 115
	Inventarier	7 782	7 784
		298 963	203 162
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	362	1 968
	Ränteintäkter skattekonto	0	71
	Ovriga ränteintäkter	353	30 374
		715	32 413
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	354 373	337 896
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 375	18
	Ovriga finansiella kostnader	4 140	46 580
		359 888	384 494
Not 9	Skatt på årets resultat		
	Inkomstskatt	6 681	0
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 076 354	-2 688 835
	Förslag till avsättning underhållsfond	-121 650	-110 000
	Förslag till disposition underhållsfond	46 249	103 236
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	-1 151 755	-2 695 599

Brf 39:an

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	25 323 296	24 208 988			
Årets investeringar	0	1 114 308			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 323 296	25 323 296			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 188 601	-1 030 338			
Årets avskrivningar	-254 066	-158 263			
Utgående avskrivningar	-1 442 667	-1 188 601			
Bokfört värde byggnader	23 880 629	24 134 695			
Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	983 862	983 862			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 862	983 862			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-241 572	-204 457			
Årets avskrivningar	-37 115	-37 115			
Utgående avskrivningar	-278 687	-241 572			
Bokfört värde markanläggningar	705 175	742 290			
Bokfört värde mark	8 236 400	8 236 400			
Bokfört värde byggnader och mark	32 822 204	33 113 385			
Taxeringsvärde för Olivedal 14:4					
Byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000			
Byggnad - lokaler	1 571 000	1 571 000			
	21 571 000	21 571 000			
Mark - bostäder	18 400 000	18 400 000			
Mark - lokaler	579 000	579 000			
	18 979 000	18 979 000			
Taxeringsvärde totalt	40 550 000	40 550 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	84 255	84 255			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 255	84 255			
Ingående avskrivningar	-72 725	-64 941			
Årets avskrivningar	-7 782	-7 784			
Utgående avskrivningar	-80 507	-72 725			
Bokfört värde	3 748	11 530			
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	180	0			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	321 080	568 418			
Skattefordringar	0	2 095			
Skattekonto	28 289	13 454			
	349 369	583 967			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	47 376	12 307			
Upplupna intäkter	88 533	0			
	135 909	12 307			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 758 318	2 202 197	294 523	-171 735	-2 688 835
Vinstdisp enl. stämmobeslut			6 764	-2 695 599	2 688 835
Årets resultat					-1 076 354
Belopp vid årets slut	20 758 318	2 202 197	301 287	-2 867 334	-1 076 354

Brf 39:an

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
	Nordea	39788321674	4,25%
	Nordea	39788609074	1,72%
	Nordea	39788636284	1,96%
	Nordea	39788646339	1,52%
	SE-Banken Bolån	26372666	2,71%
			2016-12-20
			2015-03-01
			2015-02-20
			2015-02-09
			2015-09-28
			3 062 500
			2 244 250
			3 685 000
			1 766 600
			2 328 234
			13 286 584
			75 000
			47 000
			0
			36 800
			49 820
			208 620
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		13 077 964
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		12 243 484
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	208 620	200 620
Not 19	Ovriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	6 495	32 393
		6 495	32 393
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	46 795	46 470
	Ovriga upplupna kostnader	460 916	169 122
	Förutbetalda hyror och avgifter	87 652	102 593
		595 363	318 185

Göteborg 25/04 2015


Michael Svensson



Thomas Bjering



Sanna Fager

Vår revisionsberättelse har 15-04-28 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lars-Erik Berg
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 39:an

Organisationsnummer 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 39:an för år 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisor innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf 39:an för 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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

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

Uttalanden

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

Göteborg 28/1 2015


Lars-Erik Berg
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak

BoRevision AB