



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ahrenbergsgatan 13



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2002-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-09-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annie Giovanna Balatresi	Ledamot
Johan Andreas Pamp	Ledamot
Dan Stefan Pettersson	Ledamot
Johan Gustav Thelin	Ledamot
Jörgen Bengt Micael Träff	Ledamot
Marco Marcello Andersson	Suppleant
Lena Susanne Jansson	Suppleant
Moore Stephens Ranby AB	Revisor
Erik Martin Nilsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Nilsson	Ordinarie Extern	Moore Stephens Ranby AB
----------------	------------------	-------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 94:1	2002	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

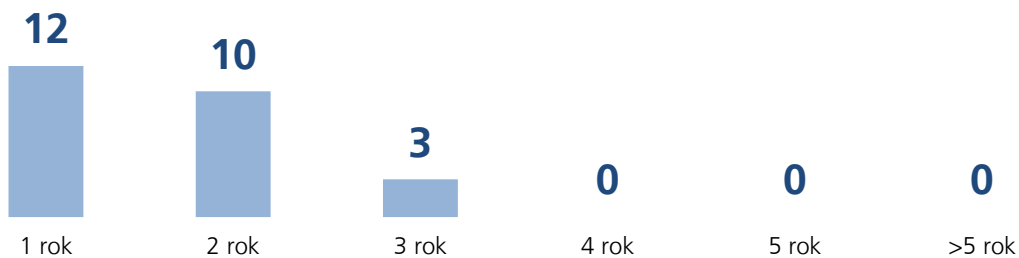
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 320 m², varav 1 320 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning gård	2013 - 2014	Ny platsättning på gård. Utökad uteplats. Installation av belysning.
Ommålning källarfönster och garageportar	2013	Ny och omplantering av växter
Ventilbyte	2012	Underhållsmålning av källarfönster samt garageportar
Teleportanläggning	2011	Byte av tilluftsventiler i samtliga lägenheter som en åtgärd för att komma tillrätta med förhöjda radonvärden.
Renovering källartrappa	2010	Uppgradering av teleportanläggning till nyare modell.
Underhållsmålning balkongplattor	2010	Renovering utvändig källartrappa samt stödmurar vid nedfart till garageplatser
Ommålning plåtdetaljer på tak	2010	Skyddsmålning av balkongplattor för att förhindra korrision. Även ommålning av balkongfrontar
Ventilationssystem uppgraderad	2009	Blästring samt ommålning av plåtdetaljer på tak enligt gällande föreskrifter och rekommendationer.
Fasadrenovering	2006	Samtliga lägenheter utrustade med motoriserade fläktar samt utbyte av styrutrustning.
Omläggning av tak	2004	Ny tilläggsisolering och omputsning.
Elstambyte	1993	Tak renoverat . I bra skick.
Rörstambyte	1993	Matarledningar (stammar) och gruppcentraler i bra skick.
Renovering av balkonger	1992	Renoverat
	1992	Vatten- och avloppsstammar utbytta
	1984	De 17 balkongerna är i bra skick renoverades 1984

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2015

2014

893 201

648 065

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 101 006	1 010 931
Finansiella intäkter	144	804
Minskning kortfristiga fordringar	0	39 883
Medlemsinsatser	0	1 350 000
	1 101 150	2 401 618

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	725 877	884 606
Finansiella kostnader	197 392	206 126
Ökning av kortfristiga fordringar	15 760	0
Minskning av långfristiga skulder	110 500	894 500
Minskning av kortfristiga skulder	23 872	171 250
	1 073 401	2 156 483

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

920 950

893 201

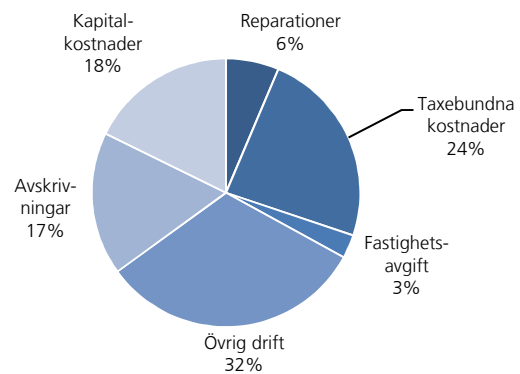
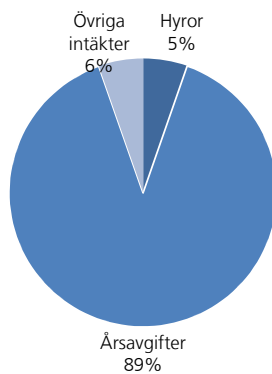
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

27 749

245 136

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Arbetet med att komma tillrätta med radonproblemet i fastigheten har intensifierats. Tidigare entreprenören Independia Group har inte visats sig vara uppgiften mogen och styrelsen har därför valt att ta ett nytt helhetsgrepp och tagit in Mark & Miljökontroll AB.

Fullständig genomgång av fastigheten kommer att genomföras för att kartlägga vilka åtgärder som måste till för att komma till rätta med problemet.

Händelser efter året

Utredning och åtgärder för att komma tillrätta med radonproblemet pågår.

Ev kommer byte av termostater att ske under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	746	728	728
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	1 361	1 361
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 218	4 304	5 001	5 085
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	113	91	116	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	28	56	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	156	172	218
Soliditet (%)	68	68	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	-272	-106	-1
Nettoomsättning (tkr)	1 042	1 011	1 038	1 045

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 320 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-15 279
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-460 741
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 000
summa balanserat resultat	-530 020

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-530 020
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 042 032	1 010 751
Övriga rörelseintäkter	Not 2	58 974	180
Summa rörelseintäkter		1 101 006	1 010 931
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-645 621	-746 472
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 256	-138 135
Avskrivningar	Not 5	-193 160	-193 160
Summa rörelsekostnader		-919 037	-1 077 766
RÖRELSERESULTAT		181 969	-66 835
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 392	-206 126
Summa finansiella poster		-197 248	-205 322
ÅRETS RESULTAT		-15 279	-272 157

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 6	16 834 465	17 027 625
Summa materiella anläggningstillgångar	16 834 465	17 027 625
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 8	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 837 265	17 030 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	917 937	890 201
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	16 000	0
Summa kortfristiga fordringar	933 937	890 441
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 013	3 000
Summa kassa och bank	3 013	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	936 950	893 441
SUMMA TILLGÅNGAR	17 774 215	17 923 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 468 669	12 468 669
Fond för yttre underhåll	Not 11	198 366	226 147
Summa bundet eget kapital		12 667 035	12 694 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-514 741	-270 365
Årets resultat		-15 279	-272 157
Summa fritt eget kapital		-530 020	-542 522
SUMMA EGET KAPITAL		12 137 015	12 152 294
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 301 392	5 411 892
Summa långfristiga skulder		5 301 392	5 411 892
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	110 500	110 500
Leverantörsskulder		102 817	123 926
Skatteskulder		31 075	30 425
Övriga skulder		0	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	91 416	94 829
Summa kortfristiga skulder		335 808	359 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 774 215	17 923 866
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	11 393 000	11 393 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100år	100år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	983 351	956 691
	Hyror parkering	37 440	34 380
	Hyror garage	21 240	19 656
	Öresutjämning	1	24
		1 042 032	1 010 751
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	58 974	0
	Övriga intäkter	0	180
		58 974	180

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	14 080	8 582
	Fastighetskötsel beställning	653	14 014
	Fastighetskötsel gård entreprenad	14 500	16 825
	Snöröjning/sandning	3 255	4 794
	Städning entreprenad	45 608	42 079
	Städning enligt beställning	250	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 875	0
	Myndighetstillsyn	20 440	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 400
	Gård	1 285	2 805
	Förbrukningsmateriel	1 179	78
		123 125	94 577
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	600
	Tvättstuga	1 225	30 261
	Källare	3 785	0
	Lås	49	4 142
	VVS	4 380	0
	Fönster	0	2 855
	Vattenskada	62 343	0
		71 782	37 858
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	43 461
	Mark/gård/utemiljö	0	170 836
		0	214 297
	Taxebundna kostnader		
	El	24 028	20 707
	Värme	148 687	120 553
	Vatten	55 838	37 013
	Sophämtning/renhållning	36 666	26 324
		265 219	204 597
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 133	34 409
	Tomträttsavgäld	106 920	94 153
	Kabel-TV	29 367	36 156
		154 420	164 718
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	31 075	30 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	645 621	746 472

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 500	1 464
	Tele- och datakommunikation	2 384	2 045
	Hysesförluster	240	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 641	5 288
	Föreningskostnader	226	188
	Styrelseomkostnader	4 394	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 520	0
	Förvaltningsarvode	42 780	46 827
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 250
	Administration	2 092	3 673
	Konsultarvode	0	68 440
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	8 960
		80 256	138 135
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	193 160	193 160
		193 160	193 160
Not 6	BYGGNADER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 171 288	18 171 288
	Utgående anskaffningsvärde	18 171 288	18 171 288
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 143 663	-950 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-193 160	-193 160
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 336 823	-1 143 663
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 834 465	17 027 625
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
		18 000 000	18 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
		18 000 000	18 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Klientmedel hos SBC	917 937	890 201	
		917 937	890 201	
Not 8	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31	
	Amortering Nordea	16 000	0	
		16 000	0	
Not 10	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	9 644 572	0	9 644 572
	Upplåtelseavgifter	2 824 097	0	2 824 097
	Fond för yttre underhåll	198 366	54 000	226 147
	S:a bundet eget kapital	12 667 035	54 000	12 694 816
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-514 741	-54 000	-270 365
	Årets resultat	-15 279	-15 279	-272 157
	S:a ansamlad förlust	-530 020	-69 279	-542 522
	S:a eget kapital	12 137 015	-15 279	12 152 294

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	226 147	335 704
	Reservering enligt stadgar	54 000	54 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 781	-163 557
	Vid årets slut	198 366	226 147

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,781 %	1 049 383	1 049 383	2016-12-15
	Nordea	3,350 %	2 817 125	2 863 625	2017-10-18
	Nordea	0,781 %	1 545 384	1 609 384	2016-12-15
	Summa skulder till kreditinstitut		5 411 892	5 522 392	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 500	-110 500	
			5 301 392	5 411 892	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 859 392 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

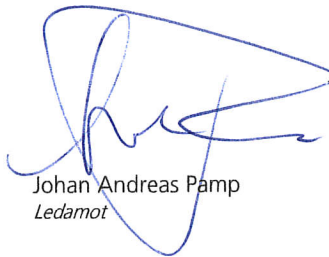
2014-12-31

Ränta	13 282	12 639
Mark/gård/utemiljö	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror	78 134	82 190
	91 416	94 829

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 21 / 5 2016


Annie Giovanna Balatresi
Ledamot


Johan Andreas Pamp
Ledamot


Dan Stefan Pettersson
Ledamot

Johan Gustav Thelin
Ledamot


Jörgen Bengt Micael Träff
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2016


Martin Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13

Org.nr 769608-8074

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13 för räkenskapsåret 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. 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 2015-12-31 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.

MN

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 Ahrenbergsgatan 13 för räkenskapsåret 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.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 23 / 5 2016



Martin Nilsson
Auktoriserad revisor