

Brf Andra Långgatan 11
Org nr 769626-9294

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

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

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Göteborg Masthugget 9:14 den 29 augusti 2014. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige. Dessutom är alla lägenheter försäkrade genom fastighetens försorg när det gäller bostadsrättstillägget. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Samtliga föreningens lägenheter är upplåtna som bostadsrätt och föreningen upplåter en lokal med hyresrätt. I lokalen bedrivs försäljning av råvaror och färdiglagad mat. Den totala bostadsytan är 538 m² och 91m² utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 r o k
4 st 2 r o k

Fastighetens tekniska status

Byggnaden består av ett fyravåningshus samt inredd källare med lokal och en vind som är oinredd. Byggnaden har genomgått omfattande reparationsåtgärder och ombyggnationer under 2013-2014. Nya hissar installerades, samtliga lägenheter byggdes med där tillhörande vatten- och avloppsstamar, elledning, delvis värmestam samt radiatorer, ny entrédörr etc. På fastigheten finns ett separat "förrådshus" även det uppfört 2014.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under och efter räkenskapsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Ekonomisk plan och stadgar

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-15. Föreningen registrerades tillsammans med nuvarande gällande stadgar hos bolagsverket 2013-09-17. Stadgarna reviderades och antogs den 10 september 2013.

Styrelse, valberedning och revisor

Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3-7 ledamöter samt 0-3 suppleanter.

Föreningens styrelsesammansättning:

Sofia Persson Olsmyr

Monica Havström

Alexander Mil

Ena Buinac

Sebastian Litzén

Revisor

Kristoffer Nilsson, Frejs

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Bredablick Förvaltning AB.

Föreningen anlitar Amhults Entreprenad för trappstädning, teknisk kontroll, snöskottning samt övrig skötsel och tillsyn. Avtalet är löpande.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 24 st medlemmar. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5 % av basbelopp, 1 112 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1 % av basbeloppet, 445 kronor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att avstå avgiftshöjning för 2015 och har inte höjt avgiften för 2016.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 243 kr per lägenhet och år (2015).

Resultat och kassaflöde

Föreningen visar en förlust i år om cirka 172 tkr. Resultatet har i år belastats med nedskrivning av dotterbolag om 96 tkr. Årets avskrivningar uppgår till 222 tkr. Avskrivningarna ska spegla förbrukningen av fastigheten över tid och påverkar inte föreningens kassaflöde. I enlighet med Årsredovisningslagen måste föreningen göra avskrivningar på byggnaden. Avskrivningarna ska vara förenliga med vad som anses god redovisningssed.

I en bostadsrättsförening kan det vara mer intressant att se på föreningens kassaflöde och framtida behov av kassaflöde. För att bedöma föreningens framtida behov av likviditet är det viktigt att se på kommande underhållsbehov, kostnadsökningar och ränteläge. Avskrivningarna är tänkta att spegla en jämn förbrukning av fastigheten över tid medan större underhåll snarare görs med flera års mellanrum.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	567 078	134 670
Resultat efter finansiella poster	kr	-171 301	-95 212
Soliditet	%	77	77
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	673	673
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	14 750	14 750
Fastighetens belåningsgrad	%	21,7	22,0

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		-101 963
Årets resultat		-171 301
Avsättning till yttre fond		-6 751
	kronor	<u>-280 015</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Balanseras i ny räkning		-280 015
	kronor	<u>-280 015</u>

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		522 760	123 320
Hysesintäkter		43 589	11 350
Övriga intäkter		729	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		567 078	134 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-272 570	-81 730
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-221 967	-92 486
Summa rörelsekostnader		-494 537	-174 216
Rörelseresultat		72 541	-39 546
Finansiella poster			
Ränteintäkter		299	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-244 141	-55 666
Summa finansiella poster		-243 842	-55 666
Resultat efter finansiella poster		-171 301	-95 212
Årets förlust		-171 301	-95 212

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	36 635 547	36 857 514
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar dotterbolag		-	95 738
Summa anläggningstillgångar		36 635 547	36 953 252
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 594	-
Övriga kortfristiga fordringar		558 554	796 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5 595	11 852
		568 743	808 094
<u>Kassa och bank</u>		295 247	632 164
Summa omsättningstillgångar		863 990	1 440 258
Summa tillgångar		37 499 537	38 393 510

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		29 050 000	29 050 000
Yttre fond		6 751	-
		<u>29 056 751</u>	<u>29 050 000</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-101 963	-
Årets förlust		-171 301	-95 212
		<u>28 783 487</u>	<u>28 954 788</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 950 000	7 950 000
		<u>7 950 000</u>	<u>7 950 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		447 794	644 457
Övriga kortfristiga skulder		226 070	4 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	92 186	839 517
		<u>766 050</u>	<u>1 488 722</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>37 499 537</u>	<u>38 393 510</u>
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		8 020 000	8 020 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Principen för avskrivning av fastigheten har ändrats från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Styrelsen arvoderas efter beslut på föreningsstämma.

Not 2 Drift- och förbrukningskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El	8 560	2 360
Värme	68 668	25 216
Vatten och avlopp	31 944	5 870
Renhållning	10 371	2 870
Hiss	-	1 013
Försäkring	13 310	4 381
Fastighetskatt	23 623	-
Fastighetskötsel	5 400	3 737
Städning	26 621	13 692
Ekonomisk förvaltning	22 615	10 088
Revisionsarvode	12 094	-
Föreningskostnader	900	-
Fastighetsjour	2 956	1 420
Klottersanering	9 267	1 875
Löpande underhåll	30 283	7 758
Planerat underhåll	1 761	-
Porttelefon	891	673
Bankkostnader	2 979	447
Övriga driftskostnader	327	330
Summa	<u>272 570</u>	<u>81 730</u>

Not 3 Byggnader och Mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 950 000	-
Inköp/Aktiveringar	-	36 950 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 950 000	36 950 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-92 486	-
Årets avskrivningar	-221 967	-92 486
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 453	-92 486
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>36 635 547</u>	<u>36 857 514</u>
Mark ingår med	14 753 242	14 753 242
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 061 000	2 061 000
Taxeringsvärde mark	1 495 000	1 495 000

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räntekostnader	148 403	55 666
Nedskrivning värde dotterbolag	95 738	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	244 141	55 666

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	5 595	5 477
Förutbetald ekonomisk förvaltning	-	4 500
Övriga poster	-	1 875
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>5 595</u>	<u>11 852</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2014-08-29	-	-	-	-
Insatt kapital	29 050 000	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-95 212
Eget kapital 2014-12-31	29 050 000	0	0	-95 212
Avsättning till yttre fond	-	6 751	-6 751	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-95 212	95 212
Årets resultat	-	-	-	-171 301
Eget kapital 2015-12-31	29 050 000	6 751	-101 963	-171 301

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,932	tre mån rörligt	0	2 650 000
Swedbank	2,020	2017-06-22	0	2 650 000
Swedbank	2,340	2019-06-19	0	2 650 000
Totalt			0	7 950 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	3 228	4 899
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	45 146	27 274
Upplupen kommunal fastighetsavgift	23 623	-
Upplupen fjärrvärme	9 188	10 611
Upplupen elkostnad	800	737
Upplupen renhållning	2 797	2 362
Upplupen VA	7 404	4 534
Upplupna renoveringskostnader	-	789 100
Summa	<u>92 186</u>	<u>839 517</u>

Göteborg 2016-06-30

Sofia Persson Olsmyr



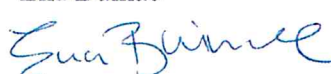
Alexander Mil



Sebastian Litzén



Ena Buinac



Monica Havström



Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

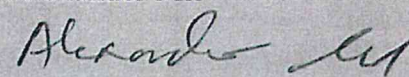
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	3 228	4 899
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	45 146	27 274
Upplupen kommunal fastighetsavgift	23 623	-
Upplupen fjärrvärme	9 188	10 611
Upplupen elkostnad	800	737
Upplupen renhållning	2 797	2 362
Upplupen VA	7 404	4 534
Upplupna renoveringskostnader	-	789 100
Summa	<u>92 186</u>	<u>839 517</u>

Göteborg 2016-06-30

Sofia Persson Olsmyr

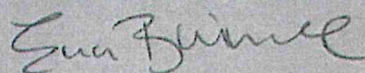


Alexander Mil

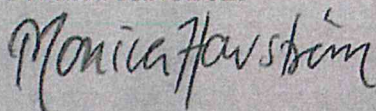


Sebastian Litzén

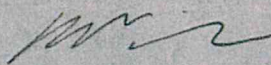
Ena Buinac



Monica Havström



Min revisionsberättelse har lämnats 2016-06-30



Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Andra Långgatan 11

Org.nr 769626-9294

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Andra Långgatan 11 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.



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 Brf Andra Långgatan 11 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 den 30 juni 2016



Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor

