

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ascheberg 29

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 2013 och 2017.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1991-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mikael Britschgi	Ordförande
John Magnusson	Vice ordförande
Jimmy Linde	Sekreterare
Petra Rydergård	Kassör
Carl Wallner Lindqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Olmarker	Ordinarie Extern
------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 23:5	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

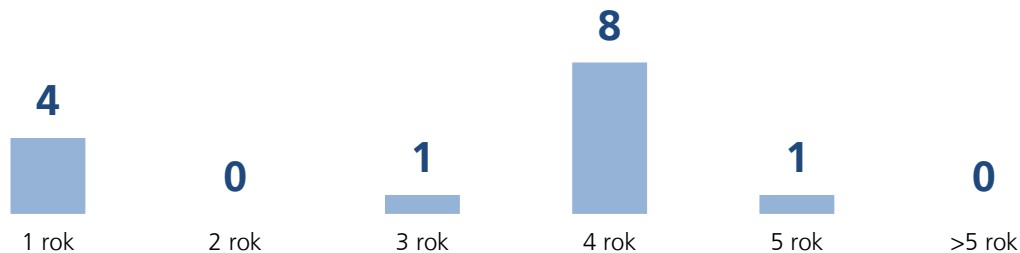
Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 235 m², varav 1 205 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2017.
Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster fasad	2014	Nya isolerande fönster
Indragning fiberoptisk kabel	2013	
Byte av vattenledning	2010	Läckande värmeledning i botten av fastigheten har bytts ut
Optimering av värmesystemet	2010	
Elstambyte	2008	
Renovering av balkonger	2008	Baksidan 2008. 2006 Framsidan
Omläggning av tak	2006	
Omputsning av fasad		Viss renovering under 2006
Planerat underhåll	År	
Renovering trapphus/entré	2016	
Reparation av mur baksida, uppfräschning gård	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

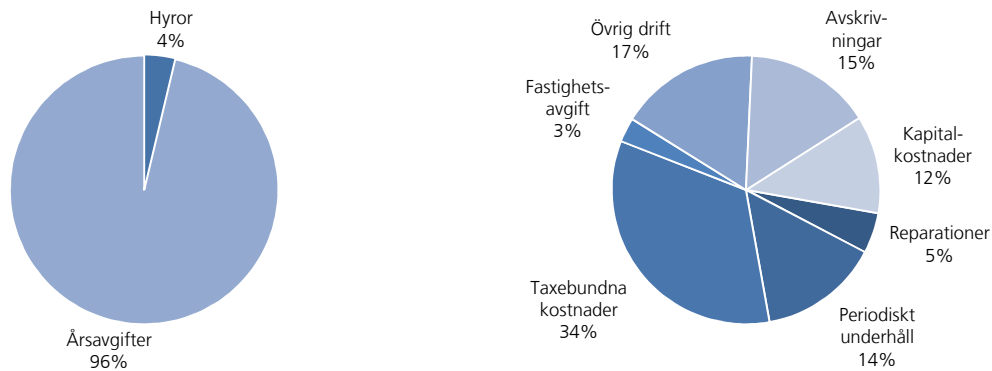
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 20166.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	590 246	521 360
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	675 852	813 402
Finansiella intäkter	212	554
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 246
Ökning av långfristiga skulder	0	600 000
	676 064	1 429 202
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	459 525	970 906
Finansiella kostnader	73 718	120 988
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 496	214 750
Ökning av kortfristiga fordringar	120	0
Minskning av kortfristiga skulder	4 707	53 672
	568 566	1 360 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	697 745	590 246
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	107 499	68 886

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Målning av trapphus, renovering av mur på baksidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	540	540	540	539
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 719	5 719	5 221	5 221
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	7
Värmekostnad/m ² totalyta	113	97	134	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	21	26	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	98	141	187
Soliditet (%)	73	73	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	46	-367	38	13
Nettoomsättning (tkr)	676	673	663	664

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 205 m² bostäder och 30 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	46 449
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-777 483
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 849
summa balanserat resultat	-797 883

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	91 489
att i ny räkning överförs	-706 394

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2015	2014
Nettoomsättning	Not 1	675 852	673 152
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	140 250
Summa rörelseintäkter		675 852	813 402

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-400 249	-923 344
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 411	-37 445
Personalkostnader	Not 5	-11 865	-10 117
Avskrivningar	Not 6	-96 372	-88 722
Summa rörelsekostnader		-555 897	-1 059 628

RÖRELSERESULTAT

119 955 **-246 226**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 718	-120 988
Summa finansiella poster		-73 506	-120 434

ÅRETS RESULTAT

46 449 **-366 660**

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	25 384 755	25 450 632
Summa materiella anläggningstillgångar	25 384 755	25 450 632
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 384 755	25 450 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	720 771	613 152
Summa kortfristiga fordringar	720 771	613 152
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	720 771	613 152
SUMMA TILLGÅNGAR	26 105 526	26 063 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 753 203	19 753 203
Fond för yttre underhåll	Not 10	133 698	192 930
Summa bundet eget kapital		19 886 901	19 946 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-844 333	-536 905
Årets resultat		46 449	-366 660
Summa fritt eget kapital		-797 883	-903 565
SUMMA EGET KAPITAL		19 089 018	19 042 569
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 891 500	6 891 500
Summa långfristiga skulder		6 891 500	6 891 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		14 699	15 322
Skatteskulder		36 100	35 638
Övriga skulder		3 685	5 226
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	70 524	73 529
Summa kortfristiga skulder		125 008	129 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 105 526	26 063 784
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	9 083 000	9 083 000
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	250 år	250 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 50 år	50 år
Fönster	30 år	30 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	650 650	650 650
	Hyror parkering	3 600	900
	Hyror garage	21 600	21 600
	Öresutjämning	2	2
		675 852	673 152

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga erhållna bidrag	0	140 250
		0	140 250

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 216	16 699
	Hissbesiktning	1 626	1 574
	Gård	978	2 164
	Serviceavtal	11 352	9 853
	Förbrukningsmateriel	2 680	20
		31 852	30 310
	Reparationer		
	VVS	2 631	1 608
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 238
	Hiss	21 355	8 634
	Tak	2 381	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 875
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 800
	Vattenskada	4 088	5 255
		30 455	28 410
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	91 489	0
	Fönster	0	644 250
		91 489	644 250
	Taxebundna kostnader		
	El	7 549	7 758
	Värme	140 066	120 249
	Vatten	32 744	25 875
	Sophämtning/renhållning	32 633	22 323
		212 992	176 205
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 229	26 301
		15 229	26 301
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	18 232	17 868
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	400 249	923 344
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 500	1 470
	Hysesförluster	0	36
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	250
	Föreningskostnader	2 715	1 693
	Förvaltningsarvode	31 740	30 934
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	1 695	3 062
	Konsultarvode	2 323	0
		47 411	37 445

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	9 980	6 985
	Sociala kostnader	1 885	3 132
		11 865	10 117
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	47 908	47 908
	Förbättringar	48 465	40 814
		96 372	88 722
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 080 160	25 865 410
	Nyanskaffningar	30 496	214 750
	Utgående anskaffningsvärde	26 110 656	26 080 160
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-629 528	-540 806
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 372	-88 722
	Utgående avskrivning enligt plan	-725 901	-629 528
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 384 755	25 450 632
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 976 960	11 976 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 883 000	9 883 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		22 283 000	22 283 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 200 000	22 200 000
	Lokaler	83 000	83 000
		22 283 000	22 283 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	23 026	22 906
	Klientmedel hos SBC	697 745	590 246
		720 771	613 152

Not 9 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 750 402	0	0	17 750 402
Upplåtelseavgifter	2 002 801	0	0	2 002 801
Fond för yttre underhåll	133 698	66 849	-126 081	192 930
S:a bundet eget kapital	19 886 901	66 849	-126 081	19 946 133
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-844 333	-66 849	-240 579	-536 905
Årets resultat	46 449	46 449	366 660	-366 660
S:a ansamlad förlust	-797 883	-20 400	126 081	-903 565
S:a eget kapital	19 089 018	46 449	0	19 042 569

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	192 930	139 206
Reservering enligt stadgar	66 849	66 849
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-126 081	-13 125
Vid årets slut	133 698	192 930

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	600 000	600 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,050 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,050 %	3 291 500	3 291 500	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		6 891 500	6 891 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 891 500	6 891 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 891 500 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	11 578	14 763
	Förutbetalda avgifter och hyror	58 946	58 766
		70 524	73 529

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2016

Mikael Britschgi
Ordförande

John Magnusson
Vice ordförande

Jimmy Linde
Sekreterare

Petra Rydergård
Kassör

Carl Wallner Lindqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Gunilla Olmarker
Extern revisor