

Årsredovisning
för
Brf August Kobb

716409-5460

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf August Kobb får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1978-02-20 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-06-15.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Håkan Sandell	ledamot, ordförande
Pia Andersson	ledamot, kassör
Lars Wannerskog	ledamot, sekreterare
Joakim Nordberg	ledamot
Irene Karlsson	ledamot
Ulrika Boije	suppleant
Petra Dokken	suppleant
Åsa Halldin	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.
Extra föreningsstämma hölls 2015-11-30.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Anna Niska	internrevisor
Kristina Harmsen Hogendoorn	internrevisor
Maria Wannerskog	revisorsuppleant
Gerd Sandell	revisorsuppleant

Valberedning

Stefan Wiktorsson
Johan Järlehed

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Göteborg, Olivedal 30:6 samt Olivedal 30:7. På fastigheterna har 1913 uppförts två flerbostadshus, omfattande 22 st lägenheter. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1 412 m².

Byggnaden på Flaggatan uppvärms med fjärrvärme och byggnaden på Sjömansgatan uppvärms med direktverkande el med individuella avtal. Varje lägenhet har en egen varmvattenberedare.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	4
	2 rok	5
	3 rok	8
	4 rok	2
	5 rok	3

Övrigt

p-platser	15 st
tvättstuga	1 st
cykelförråd	1 st
sophus	1 st

Byggnadernas tekniska status

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes 2006

Energideklaration lämnades 2010

Fasadmålning utfördes 2006-2007

Fönsterrenvoering utfördes 2009

Ny fasad mot söder samt omputsning och målning av grundmur utfördes 2011

Ny fasad mot Sjömansgatan och Flaggatan utfördes 2013

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
Ingående kassasaldo	153 490	704 579
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	639 660	625 755
Finansiella intäkter	140	1 997
Ny belåning	0	99 804
Förändring kortfristiga fordringar	24 735	0
	664 535	727 556
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	436 361	478 657
Räntekostnader/finansiella kostnader	67 752	104 357
Förändring kortfristiga fordringar	0	39 065
Förändring kortfristiga skulder	43 871	656 566
	547 984	1 278 645
Årets kassaförändring	116 551	- 551 089
Utgående kassasaldo	270 041	153 490

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har av Brandskyddsmyndigheten ålagts att vidta ett antal förändringar och förbättringar vad gäller brandskyddet i fastigheten. En hel del av detta har nu åstadkommit och det som återstår att ordna är utbyte av (de flesta) lägenhetsdörrarna samt att förstärka brandskyddet i vinds- och källardörrar. Upphandlingsarbete avseende dörrbyte pågår.

På årsmötet 2015-06-10 beslutades enhälligt om att anta nya stadgar i syfte att dels tillse att våra stadgar framgent står i samklang med gällande lagstiftning, dels att de är relevanta och korrekta i relation till den praxis som utvecklats under årens lopp. På det extra föreningsmötet 2015-11-30 upprepades det enhälliga stödet för de nya stadgarna och de har nyligen tillställts Bolagsverket för auktorisation.

Två lägenheter (Sjömansgatan 17B vån 2 och 3) har, med godkännande av såväl föreningen som Byggnadsnämnden, blivit utrustade med balkonger mot gårdssidan.

Föreningen har bytt bredbandsleverantör och efter en del installationsarbete är nu det nya, snabbare och billigare Telia-nätverket i full funktion.

Redan under år 2014 beslutades om regler kring korttidsuthyrning av lägenhet. Under hösten 2015 justerade och kompletterade styrelsen dessa regler varefter kännedomsmail tillställdes alla medlemmar.

Under året har vi haft två välbesökta, trivsamma och produktiva arbetsdagar, dels 2015-04-25, dels 2015-10-04 samt en glöggafton 2015-12-15.

Styrelsen har därutöver fortlöpande skött sedvanliga ärenden såsom inval av nya medlemmar, beslut i frågor rörande andrahandsuthyrningar, beslut i frågor rörande ekonomi, underhåll och reparationer samt diskussioner kring tillståndet i tvättstuga och soprum och allehanda övriga spörsmål.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 22 medlemmar och 24 medlemmar vid årets utgång.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	640	626	572	590
Resultat efter finansiella poster	79	-22	38	77
Soliditet %	32,32	31,32	29,15	39,63
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	419	418	435	449
Lån / m ² bostadsyta kr	3 203	3 203	3 363	2 374
Genomsnittlig skuldränta %	1,50	2,24	2,32	3,38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	442 126
årets vinst	79 485
	521 611
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	51 200
i ny räkning överföres	470 411
	521 611

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	638 104	622 562
Övriga rörelseintäkter		1 556	3 193
Summa rörelseintäkter		639 660	625 755
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-152 455	-162 231
Driftskostnader	4	-246 257	-268 699
Förvaltningskostnader	5	-37 649	-47 727
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-56 202	-66 702
Summa rörelsekostnader		-492 563	-545 359
Rörelseresultat		147 097	80 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter		140	1 997
Räntekostnader		-67 752	-104 357
Summa finansiella poster		-67 612	-102 360
Resultat efter finansiella poster		79 485	-21 964
Resultat före skatt		79 485	-21 964
Årets resultat		79 485	-21 964

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 512 434	6 563 386
Maskiner och inventarier	8	0	5 250
Summa materiella anläggningstillgångar		6 512 434	6 568 636
Summa anläggningstillgångar		6 512 434	6 568 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 225	2 393
Övriga fordringar		9 904	2 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 392	41 634
Summa kortfristiga fordringar		21 521	46 256
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		270 041	153 490
Summa kassa och bank		270 041	153 490
Summa omsättningstillgångar		291 562	199 746
SUMMA TILLGÅNGAR		6 803 996	6 768 382

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 626 227	1 626 227
Underhållsfond		51 200	0
Summa bundet eget kapital		1 677 427	1 626 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		442 126	515 290
Årets resultat		79 485	-21 964
Summa fritt eget kapital		521 611	493 326
Summa eget kapital		2 199 038	2 119 553
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	4 522 000	4 522 000
Summa långfristiga skulder		4 522 000	4 522 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 203	36 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	81 755	90 543
Summa kortfristiga skulder		82 958	126 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 803 996	6 768 382
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 422 000	4 422 000
Summa ställda säkerheter		4 422 000	4 422 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Maskiner och inventarier	5 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	592 020	590 670
Hyresintäkter p-platser	18 100	17 900
Intäkt kabel-TV	27 984	13 992
	638 104	622 562

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	23 894	26 774
Fastighetsförsäkring	20 889	20 255
Reparationer fastighet	99 284	10 600
Underhåll fastighet	0	96 340
Väghållning/snörojning	8 388	8 262
	152 455	162 231

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
EI	45 332	54 664
Fjärrvärme	84 301	83 321
Vatten/Avlopp	59 685	68 109
Sophämtning/återvinning	28 031	34 041
Kabel-TV	28 908	28 564
	246 257	268 699

Brf August Kobb
Org.nr 716409-5460

Not 5 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Förvaltningskostnader	26 116	28 000
Administrativa kostnader	11 533	19 727
	37 649	47 727

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2015 och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 614 338	6 614 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 614 338	6 614 338
Ingående avskrivningar	-50 952	0
Årets avskrivningar	-50 952	-50 952
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 904	-50 952
Utgående redovisat värde	6 512 434	6 563 386
Taxeringsvärden byggnader	8 993 000	8 993 000
Taxeringsvärden mark	8 063 000	8 063 000
	17 056 000	17 056 000
Bokfört värde byggnader	4 993 289	5 044 241
Bokfört värde mark	1 519 145	1 519 145
	6 512 434	6 563 386

Not 8 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 500	52 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 500	52 500
Ingående avskrivningar	-47 250	-31 500
Årets avskrivningar	-5 250	-15 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 500	-47 250
Utgående redovisat värde	0	5 250

Brf August Kobb
Org.nr 716409-5460

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 626 227	0	515 290	-21 964
Disposition av föregående års resultat:		51 200	-73 164	21 964
Årets resultat				79 485
Belopp vid årets utgång	1 626 227	51 200	442 126	79 485

Not 10 Fastighetslån

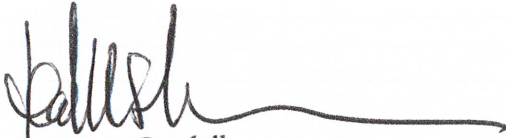
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

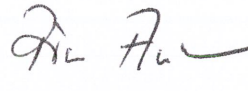
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Orusts Sparbank	1,41	2016-01-30	4 522 000	4 522 000
			4 522 000	4 522 000

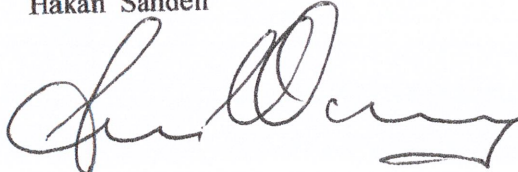
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

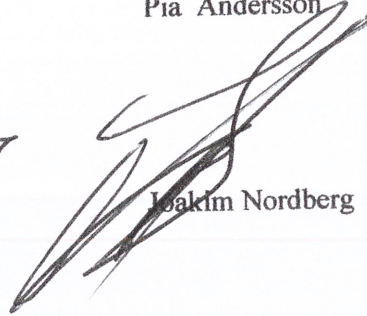
	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	45 059	49 064
Upplupen värmekostnad	11 650	12 904
Upplupen elkostnad	6 391	5 399
Göteborgs Kretslopp	14 405	13 633
Revisorsringen	4 250	8 500
Övriga upplupna skulder	0	1 043
	81 755	90 543

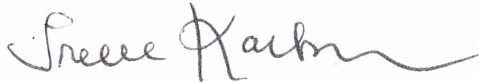
Göteborg 23/4 2016


Håkan Sandell


Pia Andersson


Lars Wannerskog


Joakim Nordberg


Irene Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2016~~

Se bilaga

Anna Niska
Revisor

Maria Wannerskog
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening August Kobb, organisationsnummer 716409-5460

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 2015-01-01 till 2015-12-31.

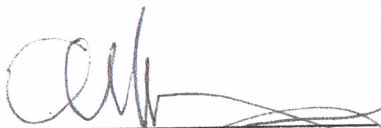
Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

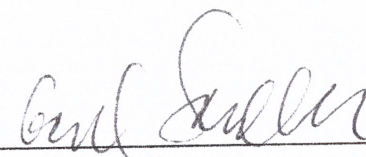
Vi tillstyrker att föreningsstämman:

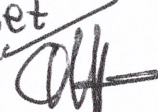
1. Fastställer den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen.
2. Beslutar förfara i enlighet med styrelsens förslag beträffande föreningens resultat.
3. Beviljar styrelsens ledamöter ansvar[†] för räkenskapsåret.

Göteborg den 5 april 2016

Föreningens revisorer


Kristina Harmsen Hagendoorn
Revisor


Gerd Sandell
Revisor

†sfrihet

G.S.