

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bäckegatan 25-31

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.

- 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.
- 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 2000-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen BRF Bäckén. Föreningens andel är 41 procent. Samfälligheten förvaltar fjärrvärmeanläggning.

Styrelsen

Sebastian Wessman	Ordförande
Victoria Möllgård	Vice ordförande
Erik Winlöf	Sekreterare
Olof Gardell	Kassör
Jonas Olsson	Fastighetsansvarig
Peter Börjesson	Ledamot
Greger Cronquist	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Börjesson, Greger Cronquist, Olof Gardell, Victoria Möllgård, Jonas Olsson, Sebastian Wessman och Erik Winlöf.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

sw
VB
GE
PB
BR
MY
SU

Revisorer

Johan Gederberg
Magnus Sandstedt

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Sofia Gardell
Anna Johansson
Glenn Sjöo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stigberget 25:2	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

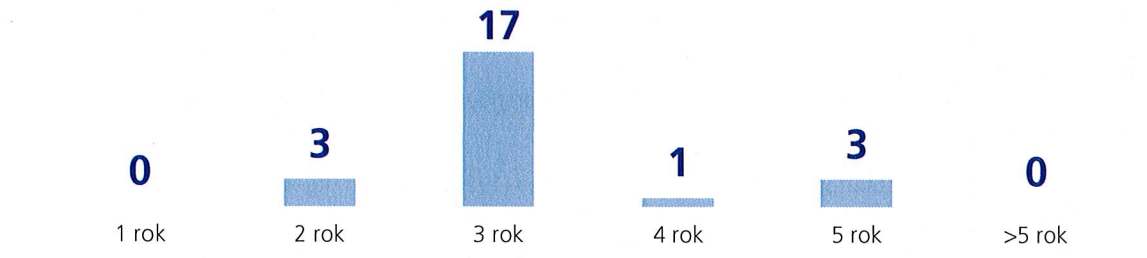
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 607 m², varav 1 607 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	18 m ²	Tills vidare

SW
PB
GC SW
MM

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byggnation av Balkonger	2015 - 2016
Staket mot gatan mittgården renoveras	2014
Installation av brandvarnare och brandsläckare i samtliga trapphus och tvättstugor	2013
Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	2013
lordningställande av befintliga cykelförråd	2013
Upprättande av grönsaksodling med pallkragar för brf-innehavare	2013
Ventilationssystem - tillufts ventiler	2013
Försäljning av vindsyta uppgång 29A-31B	2012
Uppförande av källarförråd	2012
Försäljning av källaryta uppgång 31A	2012
Försäljning av vindsyta uppgång 29A-31B	2012
Nya staket och grindar	2012
Rensning av ventilationskanaler	2012
Färdigställande av vindsbyggnation i det övre huset	2012 - 2013
Byte av låssystem till allmänna utrymmen	2012
lordningställande av fönster vid entréer	2012
Renovering av fönster som vetter mot gården samt uppgradering till värmeisolerat fönsterglas	2011
Byte av entrédörrar	2011
Byte av låssystem till entrédörrar	2011
Renovering av sockel och fasad	2010
Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad på norrgavlar	2010
Renovering av fönster som vetter mot Bäckegatan samt uppgradering till ljud och värmeisolerat fönsterglas	2010
Dränering	2009
Gårdsrenovering	2009
Renovering av tvättstugor	2005
Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad på södergavlar	2005
Renovering av trapphus	2005
Omläggning av tak	2003
Värmeomläggning	2002
Omputsning av fasad	1996
Rörstambyte	1974
Elstambyte	1974

SW
PB
GE
SW
MM

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationssystem -frånluft	2016	Nya ventilationskanaler och fläktar på taket samt ljuddämpning / pågående arbete
Fönster i trapphus	2016	
Spolning och filmning av avloppsstam i bottenplattan	2017	
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2017	
Renovering av trapphus	2018	
Dränering och dagvatten brunnar ses över	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-tv	Com Hem
Bredband	Com Hem

Föreningens ekonomi

Upphandling av lån

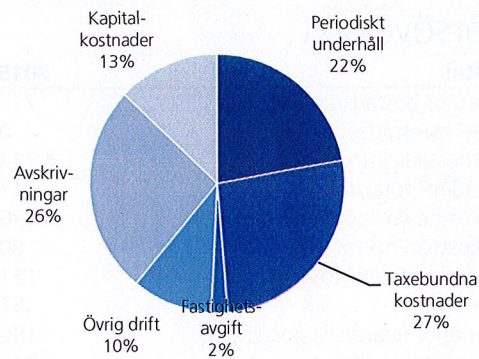
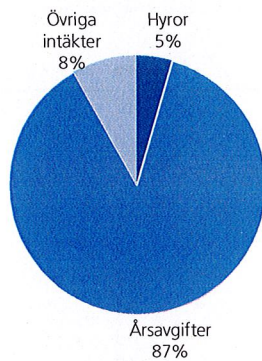
Under räkenskapsåret har två av föreningens fyra lån flyttats från SBAB till Handelsbanken. Detta berodde på att föreningen fick bättre villkor hos Handelsbanken.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 777 621	388 944
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 319 455	1 231 340
Finansiella intäkter	7 563	1 032
Minskning kortfristiga fordringar	28	19 434
Ökning av långfristiga skulder	83 731	0
Ökning av kortfristiga skulder	198 236	1 593 308
	1 609 013	2 845 114
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	921 523	908 051
Finansiella kostnader	193 792	243 429
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 787 756	19 174
Minskning av långfristiga skulder	0	285 783
	2 903 071	1 456 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	483 562	1 777 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 294 059	1 388 677

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

sw
to
AB
GC
lm
sw

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

Balkongbyggnation

Under maj-juni byggde 13 av föreningens lägenheter ut balkonger på gårdssidan. Samtliga lägenheter på våning 2 och 3 har erbjudits möjlighet att bygga ut en fullstor balkong, medan lägenheterna på våning 1 fick bygglov för en fransk balkong.

Renovering av hyreslägenheten

Föreningen har en hyreslägenhet och under året har den fått en välbehövlig renovering och standardhöjning.

Städning

Städning är en viktig faktor för att vi alla ska trivas. Föreningen har under året haft fyra städdagar, två vår städdagar och två höststäddagar. Trappstädningen utförs av medlemmarna i egen regi. Medlemmarna i respektive uppgång ansvarar att fördela arbetet i den uppgång som man bor.

Händelser efter året

Fönsterbyten i trapphus planeras

I samband med balkongbyggnationen kunde ett flertal fönster tas tillvara vilka kan användas för att höja standarden på fönsterna i trapphusen som är dåligt isolerade. Arbetet med detta är inlett och beräknas avslutas 2017.

Ventilation

Projekteringsarbete för att höja ventilationsstandarderna i det nedre huset har inletts. Projektet beräknas påbörjas under 2016.

Gård

Taket till förrådet måste bytas ut och detta kommer att ske efter samråd och godkännande av stadsbyggnadskontoret.

Det finns planer på att göra något åt gården mellan husen för att denna yta skall nyttjas som samlingsplats mer än den passage som den används som idag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

SW
PB
GC
Lm
SS

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	717	728	821
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	171
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 734	4 682	4 860	5 926
Elkostnad/m ² totalyta	17	13	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	136	100	101	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	80	14	34	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	151	153	176
Soliditet (%)	57	58	62	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-180	-304	63	3
Nettoomsättning (tkr)	1 242	1 229	1 240	1 186

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 607 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-180 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 932 870
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 000
summa balanserat resultat	-2 182 008

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 182 008
----------------------------------	-------------------

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

SW
AB
CR
SW
SW

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 242 455	1 229 340
Övriga rörelseintäkter	Not 2	77 000	2 000
Summa rörelseintäkter		1 319 455	1 231 340
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-866 769	-850 957
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 754	-57 094
Avskrivningar	Not 6	-391 840	-384 890
Summa rörelsekostnader		-1 313 364	-1 292 941
RÖELSERESULTAT		6 091	-61 601
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 563	1 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 792	-243 429
Summa finansiella poster		-186 229	-242 397
ÅRETS RESULTAT		-180 138	-303 999

zw Jo GC PB
Am
mm
su

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	20 042 440	20 434 280
Pågående byggnation Not 8	1 971 968	184 212
Summa materiella anläggningstillgångar	22 014 408	20 618 492
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 017 208	20 621 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	412 990	126 714
Summa kortfristiga fordringar	412 990	126 714
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	70 454	1 650 817
Summa kassa och bank	70 454	1 650 817
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	483 444	1 777 531
SUMMA TILLGÅNGAR	22 500 652	22 398 823

sw AB
GTC to
Am M
sw

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		14 416 011	14 416 011
Fond för yttre underhåll	Not 12	600 183	531 183
Summa bundet eget kapital		15 016 194	14 947 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 001 870	-1 628 872
Årets resultat		-180 138	-303 999
Summa fritt eget kapital		-2 182 008	-1 932 870
SUMMA EGET KAPITAL		12 834 186	13 014 324
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 608 293	7 524 562
Summa långfristiga skulder		7 608 293	7 524 562
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 999	6 181
Skatteskulder		59 040	58 248
Övriga skulder		1 843 182	1 669 812
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	122 952	125 696
Summa kortfristiga skulder		2 058 173	1 859 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 500 652	22 398 823
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	9 400 000	9 400 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

SW AB
CC
Jo
mm
sw

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 152 309	1 152 309
	Hyror bostäder	59 300	48 048
	Kabel-TV intäkter	30 843	28 980
	Öresutjämning	3	3
		1 242 455	1 229 340

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	77 000	2 000
		77 000	2 000

SW AB
Gul
P
SW
do

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	7 813	7 875
	Myndighetstillsyn	0	3 171
	Gemensamma utrymmen	1 709	0
	Gård	1 456	6 463
	Förbrukningsmateriel	2 770	5 037
	Brandskydd	14 705	0
		28 452	22 546
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 297	0
	Lås	1 425	2 135
	VVS	0	87 419
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 706
	Fasad	0	642
	Mark/gård/utemiljö	0	57 844
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 358
		4 722	170 104
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	333 094	0
	Ventilation	0	321 253
		333 094	321 253
	Taxebundna kostnader		
	El	26 726	21 196
	Värme	218 553	160 146
	Vatten	128 132	23 194
	Sophämtning/renhållning	26 602	21 716
		400 013	226 252
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 063	42 550
	Kabel-TV	11 593	39 044
	Bredband	27 000	0
		70 656	81 594
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 832	29 208
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	866 769	850 957

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Förvaltning	200	0
	Föreningskostnader	0	1 331
	Styrelseomkostnader	2 750	3 196
	Fritids- och trivselkostnader	0	376
	Förvaltningsarvode	43 058	41 966
	Administration	3 226	1 445
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	8 780
	OBS konto	1 130	0
		54 754	57 094

Handwritten notes:
 sw
 Jøge AB
 Anor m
 sw

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	122 285	122 285
	Förbättringar	269 556	262 606
		391 840	384 890
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 623 189	22 623 189
	Utgående anskaffningsvärde	22 623 189	22 623 189
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 188 909	-1 804 018
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 840	-384 890
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 580 749	-2 188 909
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 042 440	20 434 280
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 173 851	3 173 851
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
		20 200 000	20 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 200 000	20 200 000
		20 200 000	20 200 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 971 968	184 212
		1 971 968	184 212
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	-118	-90
	Klientmedel hos SBC	413 108	126 804
		412 990	126 714

SW
PB
GE
LM

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 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	8 317 678	0	0	8 317 678
Upplåtelseavgifter	6 098 333	0	0	6 098 333
Fond för yttre underhåll	600 183	69 000	0	531 183
S:a bundet eget kapital	15 016 194	69 000	0	14 947 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 001 870	-69 000	-303 999	-1 628 872
Årets resultat	-180 138	-180 138	303 999	-303 999
S:a ansamlad förlust	-2 182 008	-249 138	0	-1 932 870
S:a eget kapital	12 834 186	-180 138	0	13 014 324

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	531 183	462 183
	Reservering enligt stadgar	69 000	69 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	600 183	531 183

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	1,860 %	0	1 700 000	
SBAB	3,170 %	1 500 000	1 500 000	
SBAB	2,860 %	1 483 907	1 490 176	
SBAB	3,260 %	0	2 834 386	
Handelsbanken	1,200 %	2 924 386	0	
Handelsbanken	1,750 %	1 700 000	0	
Summa skulder till kreditinstitut		7 608 293	7 524 562	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 608 293	7 524 562	

Handwritten notes:
Sul 10 MB
SW GE
Chiff mn

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	18 920	33 891
VVS	0	0
Hyror	104 032	91 805
	122 952	125 696

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25 / 4 2016



Sebastian Wessman
Ordförande



Victoria Möllgård
Vice ordförande



Erik Winlöf
Sekreterare



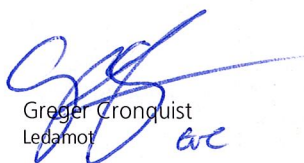
Olof Gardell
Kassör



Jonas Olsson
Fastighetsansvarig

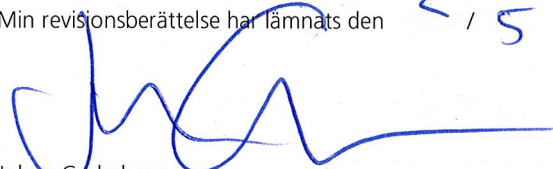


Peter Börjesson
Ledamot



Greger Cronquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2016



Johan Gederberg
Intern revisor