

Årsredovisning

för

Brf Bäckén-Stigberget 24:4

769603-8079

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Bäckén-Stigberget 24:4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 1999-01-13 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-27.

Föreningens senaste stadgar registrerades 1999-01-13.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Lina Wedlin Busck	styrelseledamot
Rasmus Kihlberg	styrelseledamot
Magnus Jäderberg	styrelseledamot
Johan Bergholm	styrelseledamot
Carl Johan Wolmesjö	styrelseledamot
Gunilla Bok	styrelseledamot
Jennie Grob	styrelseledamot
Joel Gustafsson	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Elisabeth Sennfors internrevisor

Valberedning

Christine Westerhaus
Kristin Eliasson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Stigberget 24:4. På fastigheten har 1934 uppförts tre flerbostadshus, omfattande 42 lägenheter samt sex lokaler. 38 lägenheter uppläts med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång. Fastighetens värdeår är 1974.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 2 359 m² och lokalarean uppgår till 96 m².

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Bäckén. Föreningens andel är 59%. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme och varmvatten.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras;

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av expansionskärl	2013
Omläggning av tak	2012-2013
I ordningställande av gården efter dränering	2011
Partiellt stambyte (OBS)	2010
Dränering av samtliga hus	2010
Totalrenovering av puts på respektive fastighets sockel	2006
Omputsning av fasad	2006
Totalrenovering av fönster	2006
Rörstamsbyte	1974
Elstamsbyte	1974

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	12
	2 rok	8
	3 rok	16
	4 rok	1
	5 rok	1
	6 rok	4

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsslägenhet	finns i uppgång 32 B
Gemensamhetslokal	finns i uppgång 32 B
Snickarrum	finns i uppgång 36 B

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhaft av Revisorsringen Sverige AB.

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Ingående kassasaldo	674 524	3 039 606
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 001 858	1 943 422
Finansiella intäkter	2 402	2 878
Ny belåning	0	300 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	121 321
Förändring kortfristiga skulder	187 736	1 158 636
	2 191 996	3 526 257
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 454 504	1 039 729
Räntekostnader/finansiella kostnader	263 407	334 816
Anskaffning anläggningstillgångar	28 569	4 516 794
Förändring kortfristiga fordringar	10 736	0
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	76 700	0
	1 833 916	5 891 339
Årets kassaförändring	358 080	- 2 665 082
Utgående kassasaldo	1 032 604	674 524

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Vi har haft ett produktivt år i föreningen.

En ny underhållsplan har upprättats i samarbete med Fastighetsakademin, vilken skall hjälpa oss att hålla koll på framtida större underhåll. Våra två duktiga timanställda fastighetsskötare ser till att mindre underhåll av fastigheterna sköts kontinuerligt.

Vi har låtit dra in Fiber 100/100 via bredbandsbolaget, samt omförhandlat kabel-tv via ComHem vilket gör att vi sparar många tusenlappar per år.

Vi har två lägenheter som håller på att expandera en genom att bygga ned i källaren och en genom vindsuppbbyggnad. Vi ser positivt på utbyggnationer då det dels ger föreningen större intäkter och dels innebär mindre omflyttning.

I övrigt fortsätter vi att se över våra intäkter och kostnader. Hyrorna för våra kvarvarande hyresrätter har omförhandlats och kommer successivt att höjas till en skälig nivå.

Medlemsinformation

Samtliga 38 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 65 medlemmar.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning TKr	2 002	1 943	1 982	1 910
Resultat efter finansiella poster TKr	-58	216	-18	-1 265
Soliditet %	60,62	45,09	46,83	53,04
Årsavgift/m ² bostadrättsyta kr	744	800	826	805
Lån/m ² bostadsyta kr	5 297	5 741	6 069	6 069
Genomsnittlig skuldränta %	2,04	2,67	3,67	4,02
Elkostnad/m ² totalyta kr	26	27	30	28
Värmekostnad/m ² totalyta kr	120	133	128	116
Vattenkostnad/m ² totalyta kr	43	40	43	35

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital.
Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 338 026
årets förlust	-57 922
	-4 395 948
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	100 764
ur underhållsfonden tas i anspråk	-96 500
i ny räkning överföres	-4 400 212
	-4 395 948

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 957 187	1 941 116
Övriga rörelseintäkter	3	44 672	2 305
Summa rörelseintäkter		2 001 859	1 943 421
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-449 905	-295 867
Driftkostnader	5	-640 072	-583 249
Förvaltningskostnader	6	-177 950	-106 839
Personalkostnader	7	-186 577	-53 773
Avskrivningar		-344 272	-356 152
Summa rörelsekostnader		-1 798 776	-1 395 880
Rörelseresultat		203 083	547 541
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 402	2 878
Räntekostnader		-263 407	-334 816
Summa finansiella poster		-261 005	-331 938
Resultat efter finansiella poster		-57 922	215 603
Resultat före skatt		-57 922	215 603
Årets resultat		-57 922	215 603

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	31 574 847	27 474 156
Maskiner och inventarier	9	25 712	0
Pågående ombyggnation	10	0	4 442 106
Summa materiella anläggningstillgångar		31 600 559	31 916 262

Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		31 603 359	31 919 062

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	880
Övriga fordringar		34 422	58 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 326	106 689
Summa kortfristiga fordringar		176 748	166 012

Kassa och bank

Kassa och bank		1 032 604	674 524
Summa kassa och bank		1 032 604	674 524
Summa omsättningstillgångar		1 209 352	840 536

SUMMA TILLGÅNGAR

32 812 711

32 759 598

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 734 391	11 718 640
Upplåtelseavgifter		10 385 412	6 222 130
Fond för yttre underhåll		1 168 656	1 168 656
Summa bundet eget kapital		24 288 459	19 109 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 338 026	-4 553 628
Årets resultat		-57 922	215 603
Summa fritt eget kapital		-4 395 948	-4 338 025
Summa eget kapital		19 892 511	14 771 401
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	12 373 080	12 572 500
Summa långfristiga skulder		12 373 080	12 572 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	122 720	0
Leverantörsskulder		92 674	116 215
Övriga skulder		1 139	5 179 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	330 587	120 449
Summa kortfristiga skulder		547 120	5 415 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 812 711	32 759 598
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		17 286 500	17 286 500
Summa ställda säkerheter		17 286 500	17 286 500
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	1 699 759	1 750 410
Hyresintäkter	195 387	190 706
Intäkt bredband	62 040	0
	1 957 186	1 941 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	3 332	0
Pantsättningsavgifter	445	0
Försäkringsersättningar	35 394	0
Övriga intäkter	5 501	2 305
	44 672	2 305

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	54 216	-5 737
Fastighetsförsäkring	47 603	41 547
Reparationer fastighet	205 136	187 849
Underhåll fastighet	96 500	0
Fastighetsskötsel	37 450	60 382
Väghållning/snööröjning	9 000	11 826
	449 905	295 867

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	63 783	65 889
Fjärrvärme	294 726	325 741
Vatten/Avlopp	106 523	99 206
Sophämtning/återvinning	43 309	35 803
Kabel-TV/bredband	131 731	56 610
	640 072	583 249

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Förvaltningskostnader	67 234	65 716
Konsultarvoden	98 776	27 868
Föreningsavgifter	5 560	5 876
Administrativa kostnader	6 380	7 379
	177 950	106 839

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	102 800	41 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	44 889	12 573
Lön fastighetsskötare	38 888	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	186 577	53 773

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 396 494	28 891 937
Inköp	0	1 504 557
Omklassificeringar	4 442 106	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 838 600	30 396 494
Ingående avskrivningar	-2 922 338	-2 566 186
Årets avskrivningar	-341 415	-356 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 263 753	-2 922 338
Utgående redovisat värde	31 574 847	27 474 156

Taxeringsvärden byggnader	19 588 000	19 588 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	33 588 000	33 588 000
Bokfört värde byggnader	26 971 763	22 871 072
Bokfört värde mark	4 603 084	4 603 084
	31 574 847	27 474 156

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 819	34 819
Inköp	28 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 388	34 819
Ingående avskrivningar	-34 819	-34 819
Årets avskrivningar	-2 857	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 676	-34 819
Utgående redovisat värde	25 712	0

Not 10 Pågående ombyggnationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 442 106	0
Årets anskaffningsvärde	0	4 442 106
Omfört mot byggnad	-4 442 106	0
	0	4 442 106

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 718 640	6 222 130	1 168 656	-4 553 629	215 603
Insatser vindarna	1 015 751	4 163 282			
Disposition av föregående års resultat:				215 603	-215 603
Årets resultat					-57 922
Belopp vid årets utgång	12 734 391	10 385 412	1 168 656	-4 338 026	-57 922

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea Hypotek	1,67	2017-03-06	6 090 230	
Nordea Hypotek	1,67	2017-11-13	6 405 570	
Stadshypotek				12 572 500
			12 495 800	12 572 500
Kortfristig del av långfristig skuld			122 720	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelseinkl sociala avgifter	45 208	34 060
Upplupna räntekostnader	21 828	24 415
Förutbetalda avgifter/hyror	144 960	0
Upplupen värmekostnad	73 612	38 237
Upplupen elkostnad	11 975	7 566
Göteborgs Kretslopp	13 225	12 430
Revisorsringen	14 167	0
Övriga upplupna skulder	5 612	3 742
	330 587	120 450

Göteborg den 19/5 2015.


Lina Wedlin Busck


Johan Bergholm

Jennie Grob


Carl Johan Wolmesjö

gm Suppleant Joel Gustafsson


Rasmus Kihlberg


Gunilla Bok


Magnus Jäderberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2015.


Elisabeth Sennfors
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för
BRF Bäckén

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckén Stigberget 24:4 för 2014.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-05-21


Elisabeth Sennfors

Av föreningen vald internrevisor

