

Årsredovisning

för

Brf Bäckén-Stigberget 24:4

769603-8079

Räkenskapsåret

2015

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 till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. 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

Övernattninglägenhet	finns i uppgång 32 B
Gemensamhetslokal	finns i uppgång 32 B
Snickarum	finns i uppgång 36 B

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
Ingående kassasaldo	1 032 604	674 524
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 011 904	2 001 858
Finansiella intäkter	255	2 402
Upplåtelseavgifter	78 851	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	36 081	187 736
	2 127 091	2 191 996
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 554 707	1 454 504
Räntekostnader/finansiella kostnader	163 862	263 407
Anskaffning anläggningstillgångar	0	28 569
Förändring kortfristiga fordringar	9 361	10 736
Amortering av föreningens lån	572 720	76 700
	2 300 650	1 833 916
Årets kassaförändring	- 173 559	358 080
Utgående kassasaldo	859 045	1 032 604

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Under 2015 har vi fortsatt arbetet med att se över föreningens intäkter och kostnader men vi har också förbättrat informationen till våra medlemmar med hjälp av en ny hemsida (backenstigberget.se).

Efter många år av oförändrad hyra för föreningens kvarvarande hyresrätter har vi förhandlat med hyresgästföreningen och kommer att höja hyran med totalt 30 % under en period av 3 år. Under 2015/2016 har vi också behövt renovera ett hyreskök och ett hyresbadrum.

Föreningen har tvingats gräva upp utanför mittenhuset på grund av vattengenomträngning i källaren. Vi har också gjort åtgärder för att sänka radonhalten i de få lägenheter som haft för höga värden och nu ligger samtliga lägenheter på godkända nivåer.

Samtliga nycklar till gemensamma utrymmen och portar byttes under 2015/2016. Nu har man enbart tillgång till de utrymmen som man har behov att komma in i vilket är säkrare om man skulle tappa sin nyckelknippa. I samband med detta installerades det ett kodlås till soprummet.

Planerade renoveringar och underhåll är:

2016: OVK

2017: Relining (troligtvis enbart av bottenplattan).

Medlemsinformation

Föreningens 38 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 64 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 65.

Under året har fem överlåtelser ägt rum inom föreningen.

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

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning TKr	2 012	2 002	1 943	1 982
Resultat efter finansiella poster TKr	-51	-58	216	-18
Soliditet %	61,58	60,62	45,09	46,83
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	744	744	800	826
Lån/m ² bostadsyta kr	5 054	5 297	5 741	6 069
Genomsnittlig skuldränta %	1,38	2,04	2,67	3,67
Elkostnad/m ² totalyta kr	25	26	27	30
Värmekostnad/m ² totalyta kr	126	120	133	128
Vattenkostnad/m ² totalyta kr	36	43	40	43

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital.

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Vidaredebiterad vattenförbrukning och värmekostnad har avräknats totala kostnaden under 2015.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 400 211
årets förlust	-50 682
	-4 450 893
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	100 764
ur underhållsfonden tas i anspråk	-296 024
i ny räkning överföres	-4 255 633
	-4 450 893

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	1 982 239	1 957 187
Övriga rörelseintäkter	3	29 665	44 672
Summa rörelseintäkter		2 011 904	2 001 859
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-620 895	-449 905
Driftkostnader	5	-626 829	-640 072
Förvaltningskostnader	6	-135 576	-177 950
Personalkostnader	7	-171 407	-186 577
Avskrivningar		-344 272	-344 272
Summa rörelsekostnader		-1 898 979	-1 798 776
Rörelseresultat		112 925	203 083
Finansiella poster			
Ränteintäkter		255	2 402
Räntekostnader		-163 862	-263 407
Summa finansiella poster		-163 607	-261 005
Resultat efter finansiella poster		-50 682	-57 922
Resultat före skatt		-50 682	-57 922
Årets resultat		-50 682	-57 922

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	31 233 432	31 574 847
Maskiner och inventarier	9	22 855	25 712
Pågående ombyggnation	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 256 287	31 600 559

Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		31 259 087	31 603 359

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		75 264	34 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 845	142 326
Summa kortfristiga fordringar		186 109	176 748

Kassa och bank

Kassa och bank		859 045	1 032 604
Summa kassa och bank		859 045	1 032 604
Summa omsättningstillgångar		1 045 154	1 209 352

SUMMA TILLGÅNGAR

32 304 241 32 812 711

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 734 391	12 734 391
Upplåtelseavgifter		10 464 263	10 385 412
Fond för yttre underhåll		1 172 920	1 168 656
Summa bundet eget kapital		24 371 574	24 288 459
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 400 211	-4 338 026
Årets resultat		-50 682	-57 922
Summa fritt eget kapital		-4 450 893	-4 395 948
Summa eget kapital		19 920 681	19 892 511
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	11 800 360	12 373 080
Summa långfristiga skulder		11 800 360	12 373 080
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	122 720	122 720
Leverantörsskulder		63 695	92 674
Övriga skulder		0	1 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	396 785	330 587
Summa kortfristiga skulder		583 200	547 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 304 241	32 812 711

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		17 286 500	17 286 500
Summa ställda säkerheter		17 286 500	17 286 500

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*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	1 736 973	1 699 759
Hyresintäkter	205 666	195 387
Intäkt bredband	39 600	62 040
	1 982 239	1 957 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	5 558	3 332
Pantsättningsavgifter	3 556	445
Försäkringsersättningar	0	35 394
Övriga intäkter	20 551	5 501
	29 665	44 672

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	55 329	54 216
Fastighetsförsäkring	50 500	47 603
Reparationer fastighet	217 917	205 136
Underhåll fastighet	296 024	96 500
Fastighetsskötsel	0	37 450
Väghållning/snöröjning	1 125	9 000
	620 895	449 905

Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	58 314	63 783
Fjärrvärme	298 386	294 726
Vatten/Avlopp	92 281	106 523
Sophämtning/återvinning	55 116	43 309
Kabel-TV/bredband	122 732	131 731
	626 829	640 072

Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Ekonomisk förvaltning	53 220	67 234
Konsultarvoden	68 462	98 776
Föreningsavgifter	5 560	5 560
Administrativa kostnader	8 334	6 380
	135 576	177 950

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse och andra ersättningar	73 400	102 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	40 707	44 889
Ersättningar	57 300	38 888
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	171 407	186 577

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 838 600	30 396 494
Inköp		0
Omklassificeringar	0	4 442 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 838 600	34 838 600
Ingående avskrivningar	-3 263 753	-2 922 338
Årets avskrivningar	-341 415	-341 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 605 168	-3 263 753
Utgående redovisat värde	31 233 432	31 574 847
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	26 630 348	26 971 763
Bokfört värde mark	4 603 084	4 603 084
	31 233 432	31 574 847

Not 9 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 388	34 819
Inköp	0	28 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 388	63 388
Ingående avskrivningar	-37 676	-34 819
Årets avskrivningar	-2 857	-2 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 533	-37 676
Utgående redovisat värde	22 855	25 712

Not 10 Pågående ombyggnationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	4 442 106
Årets anskaffningsvärde	0	0
Omfört mot byggnad	0	-4 442 106
	0	0

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 734 391	10 385 412	1 168 656	-4 338 026	-57 922
Upplåtelseavgift	78 851				
Disposition av föregående års resultat:			4 264	-62 185	57 922
Årets resultat					-50 682
Belopp vid årets utgång	12 813 242	10 385 412	1 172 920	-4 400 211	-50 682

Not 12 Fastighetslån

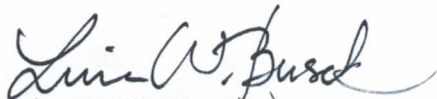
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek	1,04	2017-03-06	6 028 870	6 090 230
Nordea Hypotek	1,04	2017-11-13	5 894 210	6 405 570
			11 923 080	12 495 800
Kortfristig del av långfristig skuld			122 720	122 720


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode styrelseinkl sociala avgifter	89 779	45 208
Upplupna räntekostnader	12 934	21 828
Förutbetalda avgifter/hyror	177 280	144 960
Upplupen värmekostnad	63 105	73 612
Upplupen elkostnad	11 397	11 975
Göteborgs Kretslopp	14 568	13 225
Revisorsringen	10 084	14 167
Övriga upplupna skulder	17 638	5 612
	396 785	330 587

Göteborg den maj 2016


Lina Wedlin Busck


Johan Bergholm


Jennie Grob


Martin Karlsson


Rasmus Kihlberg


Gunilla Bok


Joel Fingal gm Signe Bolander

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2016


Elisabeth Sennfors
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för
BRF Bäckén

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckén Stigberget 24:4 för 2015.

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.

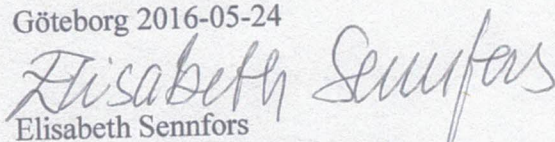
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 revisionsred 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 2016-05-24


Elisabeth Sennfors
Av föreningen vald internrevisor