

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Banérsgratan 14

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 2042.
- 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 att höjas.

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 2001-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2001-04-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Jonas Markus Andersson	Ledamot
Sanna Kristina Jansson	Ledamot
Ellen Karolina Nordsjö	Ledamot
Per Magnus Åsblad	Ledamot

Hannah Maria Hammarén	Suppleant
Therese Liselott Knutsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emil Berglund	Ordinarie Extern	Moore Stephens Ranby AB
---------------	------------------	-------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-07-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GAMELSTADEN 9:17	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

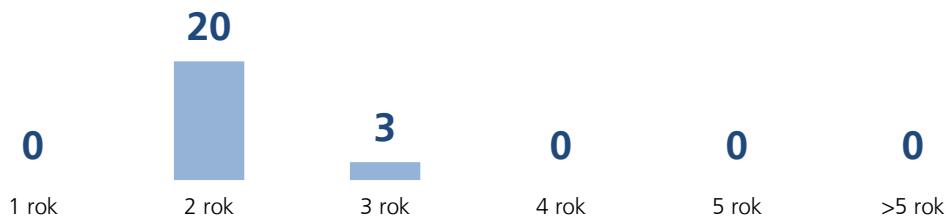
Fastigheten bebyggdes 1927 - 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 299 m², varav 1 299 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Precisionsavvägning av grund	2015	
Renovering av fönster	2015	
Portkod och grind mot gata	2015	
Byte tak	2015	
Precisionsavvägning av grund	2014	Andra avvägningen
Utbyte av fjärrvärmecentral	2014	Gjordes utan kostnad av Göteborgs Energi AB
Takundersökning	2013	Stort renoveringsbehov av tak
Komplettering snörasskydd	2013	
Precisionsavvägning av grund	2013	Montage och första avvägning gjort, utförs sedan årligen för att mäta förändringar
Planerat underhåll	År	
Ombyggnad värmedistribution källare	2016	
Byte termostatventiler samt injustering	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
-----------------------	----------------------------------

Föreningens ekonomi

Föreningen tog ett lån för att finansiera takbyte och fönsterrenovering något som påverkar årets resultat negativt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

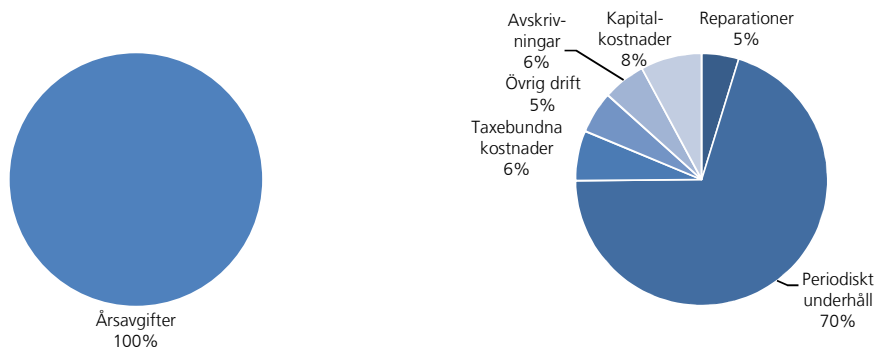
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	339 687	297 456
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 074 539	1 053 865
Finansiella intäkter	182	497
Ökning av långfristiga skulder	2 100 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	48 636	0
	3 223 357	1 054 362
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 009 476	436 438
Finansiella kostnader	270 103	285 588
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	152 713
Ökning av kortfristiga fordringar	34 557	3 068
Minskning av långfristiga skulder	0	75 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	59 324
	3 314 135	1 012 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	248 909	339 687
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-90 778	42 231

*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

Fönsterrenovering
Takomläggning
Portkoder

Händelser efter året

Utbyte av ventiler och rör i källare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	827	811	795	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 256	5 639	5 697	5 774
Elkostnad/m ² totalyta	13	8	9	10
Värmekostnad/m ² totalyta	109	91	133	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	22	27	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	208	220	238	268
Soliditet (%)	45	58	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 394	144	20	0
Nettoomsättning (tkr)	1 074	1 053	1 033	1 041

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 299 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-2 393 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 890 006
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 093
summa balanserat resultat	-4 498 726
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 658 037
att i ny räkning överförs	-2 840 689

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 074 360	1 053 312
Övriga rörelseintäkter	Not 2	179	553
Summa rörelseintäkter		1 074 539	1 053 865
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 899 248	-345 360
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 793	-64 794
Personalkostnader	Not 5	-25 435	-26 284
Avskrivningar	Not 6	-188 770	-188 346
Summa rörelsekostnader		-3 198 245	-624 784
RÖRELSERESULTAT		-2 123 706	429 081
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182	497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 103	-285 588
Summa finansiella poster		-269 921	-285 091
ÅRETS RESULTAT		-2 393 627	143 990

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	17 207 377	17 396 147
Summa materiella anläggningstillgångar	17 207 377	17 396 147
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 207 377	17 396 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	286 295	329 858
Summa kortfristiga fordringar	286 295	329 858
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 9		
Kortfristiga placeringar	165 290	165 290
	165 290	165 290
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	26 977	39 635
Summa kassa och bank	26 977	39 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	478 562	534 783
SUMMA TILLGÅNGAR	17 685 939	17 930 930

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 866 000	10 866 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 658 037	1 454 069
Summa bundet eget kapital		12 524 037	12 320 069
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 105 099	-2 045 121
Årets resultat		-2 393 627	143 990
Summa fritt eget kapital		-4 498 726	-1 901 131
SUMMA EGET KAPITAL		8 025 311	10 418 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 325 000	7 225 000
Summa långfristiga skulder		9 325 000	7 225 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	100 000	100 000
Leverantörsskulder		93 685	49 009
Skatteskulder		58 180	57 421
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	83 763	80 562
Summa kortfristiga skulder		335 628	286 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 685 939	17 930 930
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	9 900 000	9 900 000
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 periodisering 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	20 år	20 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 074 389	1 053 323
	Öresutjämning	-29	-11
		1 074 360	1 053 312

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	179	553
		179	553

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	36 000	21 600
	Gemensamma utrymmen	398	147
	Gård	299	1 146
	Förbrukningsmateriel	640	1 396
		37 337	24 289
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 375	0
	Källare	0	7 522
	Lås	6 557	364
	VVS	8 460	26 224
	Ventilation	54 059	11 891
	Elinstallationer	89 842	3 344
	Fönster	0	1 919
		163 293	51 264
	Periodiskt underhåll		
	Lås	70 325	0
	Hus kropp utvändigt	2 340 835	0
	Tak	0	6 250
	Fasad	0	4 875
		2 411 160	11 125
	Taxebundna kostnader		
	El	16 656	9 781
	Värme	141 537	117 706
	Vatten	45 198	28 533
	Sophämtning/renhållning	16 798	10 462
		220 189	166 482
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 238	47 609
	Kabel-TV	12 642	15 800
		37 880	63 409
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 389	28 791
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 899 248	345 360

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	882
	Juridiska åtgärder	4 313	11 027
	Inkassering avgift/hyra	600	2 400
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	1 250
	Föreningskostnader	3 346	5 736
	Förvaltningsarvode	30 864	30 088
	Administration	8 319	2 099
	Korttidsinventarier	0	599
	Konsultarvode	18 651	10 713
		84 793	64 794

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	5 435	6 284
		25 435	26 284

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	159 781	159 781
	Förbättringar	28 988	28 565
		188 770	188 346

Not 7		2015-12-31	2014-12-31	
BYGGNADER OCH MARK				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		19 533 300	19 380 587	
Nyanskaffningar		0	152 713	
Utgående anskaffningsvärde		19 533 300	19 533 300	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-2 137 153	-1 948 807	
Årets avskrivningar enligt plan		-188 770	-188 346	
Utgående avskrivning enligt plan		-2 325 923	-2 137 153	
Planenligt restvärde vid årets slut		17 207 377	17 396 147	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		2 838 139	2 838 139	
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		8 800 000	8 800 000	
Taxeringsvärde mark		2 846 000	2 846 000	
		11 646 000	11 646 000	
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder		11 646 000	11 646 000	
		11 646 000	11 646 000	
Not 8		2015-12-31	2014-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto		59 363	29 806	
Klientmedel hos SBC		221 932	300 052	
Avräkning övrigt		5 000	0	
		286 295	329 858	
Not 9				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nordea Stratega Ränta, likviditetsfond	1 476	165 290	186 078	165 290
		165 290	186 078	165 290

Not 10 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	9 998 000	0	0	9 998 000
Upplåtelseavgifter	868 000	0	0	868 000
Fond för yttre underhåll	1 658 037	215 093	-11 125	1 454 069
S:a bundet eget kapital	12 524 037	215 093	-11 125	12 320 069
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 105 099	-215 093	155 115	-2 045 121
Årets resultat	-2 393 627	-2 393 627	-143 990	143 990
S:a ansamlad förlust	-4 498 726	-2 608 720	11 125	-1 901 131
S:a eget kapital	8 025 311	-2 393 627	0	10 418 938

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 454 069	1 238 976
Reservering enligt stadgar	215 093	215 093
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-11 125	0
Vid årets slut	1 658 037	1 454 069

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,692 %	2 225 000	2 325 000	2016-04-25
Nordea	0,607 %	5 000 000	5 000 000	2016-06-15
Nordea	0,604 %	2 200 000	0	2016-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 425 000	7 325 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
		9 325 000	7 225 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 925 000 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,540 %	0,393 %	2 500 000	2018-12-14
Nordea	3,960 %	0,393 %	2 500 000	2019-12-16
Summa lån som omfattas av ränteswapar			5 000 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2015-12-31 var -619 584 kr (f å -725 553 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	7 825	9 861
	Förutbetalda avgifter och hyror	75 938	70 701
		83 763	80 562

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2016

Lars Jonas Markus Andersson
Ledamot

Sanna Kristina Jansson
Ledamot

Ellen Karolina Nordsjö
Ledamot

Per Magnus Åsblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Emil Berglund
Extern revisor