

Brf Birkagatan 16
Org nr 769620-5959

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Förvaltningsberättelse Brf Birkagatan 16

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade byggnaden Torp 33:3 den 4 februari 2012. Tomten arrenderas av Göteborgs kommun. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaden uppfördes 1946 och består av ett flerbostadshus. I fastigheten finns även hobbyrum, fritidslokal, källarutrymmen för uthyrning och cykelrum.

Den totala bostadsytan är 1 013 m² varav 59 m² utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning

16 st	2 r o k
1 st	4 r o k

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades av ÅF 2011, planen sträcker sig fram till 2021. Ny underhållsplan omfattande 35-40 år kommer att tas fram under hösten 2015. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Under 2014 har följande genomförts:

- En OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Övergripande renovering och byte av fönster och balkongdörrar
- Byte av vattenmätare
- Gjort om en del av det gamla skyddsrummet till källarförråd som hyrs ut
- Justerat takventilation
- Byte av samtliga stuprör samt tätning av fotränna
- Åtgärdas regnvattenläckage på vinden
- Styrelserummet är omgjort till gästrum
- Två mindre träd har fällts för bättre utsikt och mindre skugga vid södra gaveln

För närvarande, 2015, genomför föreningen en större energibesiktning som ska leda till lämpliga åtgärder på sikt.

Nedanstående åtgärder har genomförts	År	
Byte av kopplingar på vattenrör i källaren	2013	
Installation av belysning med rörelsedetektor i källaren	2013	
Ommålning av tvättstuga Inköp och installation av tvättmaskiner och torktumlare Ombyggnad av cykelrum	2012 2012 2012	

Nedanstående åtgärder planeras	År	
Dränering mot gångbanan	2015	
Plåtarbeten tak Installation av fiberoptik	2015 2017-2018	

Byte av avloppsstammar och vattenledningssystem källarplan och bottenplatta	2018	
---	------	--

Byte av yttertak	2019	

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ariadne Företag. Avtalet gäller till och med 2015 och förlängs med ett år i taget om det inte sägs upp tre månader innan avtalsperiodens utgång.

Föreningen anlitar Blomst Snickeri & Fastighetsservice AB för trappstädning, gräsklippning, snöskottning samt viss teknisk kontroll med tanke på säkerhet. Avtalet är löpande med en uppsägningstid om tre månader.

Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3-7 ledamöter med högst tre suppleanter.

Föreningens styrelsesammansättning:

Eva Göransson, ordförande

Åsa Rönnerman, vice ordförande

David Almlöf, ledamot

Niclas Tönnerberg, ledamot

Fabian Lundgren, ledamot

August Rydberg, ledamot

Kristine Larsson, ledamot

Revisor

Liselott Kamperin	Kamperins Redovisningsbyrå
-------------------	----------------------------

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-12-05. Stadgarna har reviderats och antogs den 9 december 2014.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Tre lägenhetsöverlåtelse gjordes under 2014.

Två andrahandsupplåtelse är beviljade.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på för närvarande 2,5 % av basbelopp, 1 112 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1 % av basbeloppet, 445 kronor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen planerar för närvarande ingen avgiftshöjning.

Resultat och kassaflöde

Föreningen visar en förlust i år om cirka 250 000 kr. Årets avskrivningar uppgår till 380 000 kr. Avskrivningarna ska spegla förbrukningen av fastigheten över tid och påverkar inte föreningens kassaflöde. I enlighet med Årsredovisningslagen måste föreningen göra avskrivningar på byggnaden. Avskrivningarna ska vara förenliga med vad som anses god redovisningssed.

I en bostadsrättsförening kan det vara mer intressant att se på föreningens kassaflöde och framtida behov av kassaflöde. För att bedöma föreningens framtida behov av likviditet är det viktigt att se på kommande underhållsbehov, kostnadsökningar och ränteläge. Avskrivningarna är tänkta att spegla en jämn förbrukning av fastigheten över tid medan större underhåll snarare görs med flera års mellanrum.

Flerårsjämförelse

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	747 007	704 616	640 484
Resultat	kr	-251 346	-82 145	-1 53 780
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	742	720	719
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	2 509	2 509	4 514
Elkostnad per kvm totalyta	kr	28	17	24
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	176	210	170
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	39	39	37

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat		-235 925
Årets resultat		-251 346
Avsättning till yttre fond		-41 400
	kronor	<u>-528 671</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Balanseras i ny räkning		-528 671
	kronor	<u>-528 671</u>

Resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning			
Årsavgifter		740 467	704 596
Hysesintäkter		5 640	-
Övriga intäkter		900	21
		<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning		747 007	704 617
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparations- och underhållskostnader	2	-25 842	-91 628
Driftskostnader	3	-481 469	-427 474
Administrationsomkostnader	4	-48 117	-108 021
Övriga kostnader	5	-11 689	-20 923
		<hr/>	<hr/>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-567 117	-648 046
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-380 108	-80 707
Resultat före finansiella poster		-200 218	-24 136
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		7 491	12 639
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-58 619	-70 648
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella investeringar		-51 128	-58 009
Resultat efter finansiella poster		-251 346	-82 145
		<hr/>	<hr/>
Årets förlust		-251 346	-82 145
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-251 346	-82 145
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-41 400	-41 400
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-292 746	-123 545

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	22 263 774	22 051 544
Summa anläggningstillgångar		<u>22 263 774</u>	<u>22 051 544</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	28
Övriga kortfristiga fordringar		82 987	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 871	18 845
		<u>118 858</u>	<u>18 873</u>
<u>Kassa och bank</u>		476 932	976 586
Summa omsättningstillgångar		<u>595 790</u>	<u>995 459</u>
Summa tillgångar		<u>22 859 564</u>	<u>23 047 003</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		20 435 828	20 435 828
Upplåtelseavgifter		664 830	664 830
Yttre fond		-	76 911
		<hr/>	<hr/>
		21 100 658	21 177 569
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-235 925	-230 691
Årets förlust		-251 346	-82 145
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		20 613 387	20 864 733
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	2 000 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 988	57 733
Skatteskulder		20 570	20 570
Övriga kortfristiga skulder		-	928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	153 619	103 039
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		246 177	182 270
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		22 859 564	23 047 003
Ställda säkerheter	11	9 300 000	9 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är en mindre ekonomisk förening och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år

Finansiella instrument

Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Reparations- och underhållskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	25 842	10 921
Planerat underhåll	-	80 707
	<hr/>	<hr/>
Summa	25 842	91 628

Not 3 Drift- och förbrukningskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
El	30 416	18 407
Värme	189 380	224 620
Vatten och avlopp	41 294	42 258
Renhållning	21 609	21 095
Snöröjning	3 125	7 750
Utomhusmiljö	-200	-
Försäkring	11 107	9 289
Tomträttsavgäld	54 320	54 320
Fastighetsskatt	20 689	20 570
Fastighetsskötsel	80 344	11 853
Kabel-TV	17 680	17 303
Driftskostnader föregående år	7 037	-
Övriga kostnader	4 668	9
	<hr/>	<hr/>
Summa	481 469	427 474

Not 4 Administrationsomkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ekonomisk förvaltning	25 039	94 114
Tidigare förvaltare	14 963	3 656
Revisionsarvode	4 976	-
Konsultarvoden	-	10 251
Föreningskostnader	1 438	-
Övriga kostnader	1 701	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	48 117	108 021

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode	7 992	5 994
Stämмо- och möteskostnader	1 413	-
Bankkostnader	2 284	14 929
	<hr/>	<hr/>
Summa	11 689	20 923

Not 6 Byggnad

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 196 899	22 196 899
Inköp/Aktiveringar	592 338	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 789 237	22 196 899
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 355	-64 648
Årets avskrivningar	-380 108	-80 707
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525 463	-145 355
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>22 263 774</u>	<u>22 051 544</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	13 249	845
Förutbetald ekonomisk förvaltning	4 569	-
Förutbetalt bredband	4 473	4 420
Förutbetald tomträttsavgäld	13 580	13 580
	<hr/>	<hr/>
Summa	35 871	18 845
	<hr/>	<hr/>
	35 871	18 845

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	20 435 828	664 830	35 511	-35 511	-153 780
Avsättning till yttre fond	-	-	41 400	-41 400	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	-153 780	153 780
Årets resultat	-	-	-	-	-82 145
Eget kapital 2013-12-31	20 435 828	664 830	76 911	-230 691	-82 145
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-76 911	76 911	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-82 145	82 145
Årets resultat	-	-	-	-	-251 346
Eget kapital 2014-12-31	20 435 828	664 830	0	-235 925	-251 346

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	2,900	2016-11-25	0	550 000
Swedbank	1,315	tremån rörl	0	1 450 000
Totalt			0	2 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	8 483	10 903
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	61 749	43 592
Upplupen fjärrvärme	29 019	27 199
Upplupen elkostnad	3 463	620
Upplupen fastighetskötsel	8 974	-
Upplupen VA	2 650	2 876
Upplupen renhållning	1 874	1 782
Upplupna styrelsearvoden	7 992	6 993
Upplupna styrelseomkostnader	3 726	5 600
Upplupen kommunal fastighetsavgift	20 689	-
Upplupen revision	5 000	3 274
Övriga poster	-	200
Summa	<u>153 619</u>	<u>103 039</u>

Not 11 Ställda säkerheter

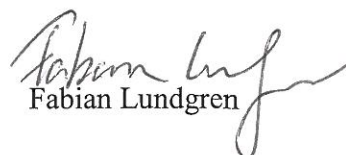
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	9 300 000	9 300 000
	<u>9 300 000</u>	<u>9 300 000</u>

Göteborg 2015- 05-20


Eva Göransson



Åsa Rönnerman


David Almlöf


Fabian Lundgren


August Rydberg


Kristine Larsson


Niclas Tönnerberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 05-17.


Liselott Kamperin

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Birkag 16
Org 769620-5959

Jag har granskat årsredovisning, bokföring, protokoll samt övriga handlingar gällande Bostadsrättsföreningen Birkag 16 för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2014.

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

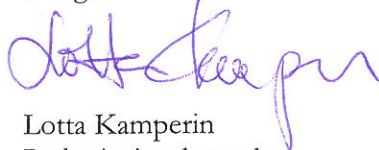
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Noterar att föreningen i år bytt redovisningsprincip, från K2 till K3, vilket i år främst missvisar jämförbarheten gällande avskrivningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alingsås 2014-05-17



Lotta Kamperin
Redovisningskonsult

Av föreningen vald revisor