

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-05-16 och ekonomiska plan 2012-10-11 hos Bolagsverket.

Fastigheten Göteborg Krokslätt 40:1 förvärvades 2012-11-01. Adressen är Fredriksdalsgatan 5 A-F. Fastigheten bebyggdes 1949 och består av två sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar. Fastigheten består av tre våningsplan med lägenheter samt källare och vind, båda med förrådsutrymmen. Adressen är Fredriksdalsgatan 5 A-F. Fastighetens värdeår är 1949.

Brf Fredriksdalsgatan 5 bildades den 1:e november 2012 då fastigheten köptes av dåvarande fastighetsvärden Wallenstam.

Föreningen upplåter 29 st lägenheter med bostadsrätt och 7 st lägenheter med hyresrätt. Fastigheten innehåller även 2 garageplatser som används som förråd och 2 lokaler som är uthyrda och används som ateljé samt restaurang. Utöver detta har föreningen 9 parkeringsplatser intill den södra gaveln som hyrs av restaurangen samt de boende. Alla lägenheter är 2 rok. Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 2092 m², varav 1866 m² utgör bostadsyta och 226 m² utgör lokalyta.

I fastigheten finns två tvättstugor innehållandes två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkrum med fläkt för allas förfogande samt lägenhetsförråd och cykelrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och har Com Hem och Bredbandsbolaget som tv och internetleverantör.

Föreningens tomträttsavtal regleras vart 10:e år och sträcker sig fram till 2019.

Inför ombildningen i november 2012 genomgick byggnaden en grundlig besiktning som låg till grund för den underhållsplan som finns för fastigheten. Den första åtgärden, att dränera runt fastigheten utfördes under 2013. Byggnaden skall även genomgå ett stambyte alternativt relining då stammarna i dagsläget är original.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Brytskydd monterades under våren på samtliga entrédörrar samt källardörrar. För att bättra på fastighetens brandskydd har det installerats brandvarnare i vindsförråden och i trappuppgångarna. Tvättstugorna i källaren har fått både brandvarnare och brandsläckare installerade.

Kodlås monterades under hösten vid samtliga uppgångar samtidigt som de dåvarande öppningsknapparna kopplades bort.

I slutet av året så samordnade styrelsen ett byte av lägenhetsdörrar. Nu har nästan samtliga lägenheter en klass 3 säkerhetsdörr från Svenska skydd.

Under både våren och hösten anordnades städdagar där boende hjälptes åt för att förbättra fastigheten. Bland annat så grovstädades tvättstugorna, en gångstig byggdes från parkeringen till 5A, förråd rensades ur, trappräckena vid trappuppgångar reparerades och målades.

Från och med 2014 gäller nytt regelverk kring avskrivningar av fastigheter. Föreningen har därför i enlighet med god redovisningssed ändrat avskrivningstakten från 0,1% per år till 1% per år. Detta har medfört ökade kostnader med 452 543 kr.

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

Under året har bolagets innehav av aktier i Fredriksdalsgatan 5 A-F avecklats till en förlust av 27 973 kr som härstammade från föreningens bildande.

Planerad verksamhet under kommande räkenskapsår

En stambytesgrupp har satts samman och har börjat arbetet med att ta fram bakgrundsinformation som behövs för att påbörja stambytesprojektet. De har på uppdrag av styrelsen har handlat upp en konsult som kommer att genomföra en statusbesiktning under våren. I samband med stambytet kan det hända att det samordnas så andra underhållspunkter åtgärdas samtidigt för att spara både pengar och tid.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Ordinara stämma hölls 2014-06-21.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Valberedningen består av Per-Arne Andreasson och Anna Rundstedt.

Föreningens styrelse har under året hållit 20 st protokollförda styrelsemöten.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st lägenheter överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat 3st andrahandsuthyrningar. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande

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

Bostadsrättsföreningen har en hemsida som kommunicerar information om föreningen, aktuella händelser och nyttiga dokument såsom våra stadgar. Det går att kontakta styrelsen via Brf.fredriksdalsgatan5@gmail.com. Kontaktinformation till styrelsemedlemmarna finns även i varje trapphus i den inglasade anslagstavlan.

Alla av föreningens egna p-platser är för närvarande uthyrda, det går emellertid att stå i kö till dessa om intresse finns, vilket anmäls till styrelsen.

Flerårsöversikt

	2014	2013
Nettoomsättning	1 634 799	2 037 363
Resultat efter finansiella poster	-729 281	381 426
Soliditet (%)	70,36	70,70
Nyckeltal kr/kvm		0
Årsavgift bostadsyta	755	771
El totalyta	12	16
VA totalyta	30	35
Värme totalyta	97	149
Lån bostadsyta	6 967	6 967

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Nyckeltalen är beräknade på totalyta 2092 kvm² och bostadsyta 1866 kvm². 2013 avser 14 månader.

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	306 270
Årets resultat	-729 281
	<hr/>
	-423 011

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-37 578
Ianspråkstagande ur yttre fonden	363 000
Balanseras i ny räkning	-97 589

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2012-11-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 634 799	2 037 363
Summa rörelseintäkter		<u>1 634 799</u>	<u>2 037 363</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-803 757	-935 642
Underhållskostnader		-571 074	-78 220
Övriga externa kostnader	3	-125 389	-112 979
Personalkostnader	4	-28 123	-71 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 825	-50 282
Summa rörelsekostnader		<u>-2 031 168</u>	<u>-1 249 060</u>
Rörelseresultat		-396 369	788 303
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-28 000	0
Ränteintäkter		78 779	70 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 691	-477 118
Summa finansiella poster		<u>-332 912</u>	<u>-406 877</u>
Resultat efter finansiella poster		-729 281	381 426
Resultat före skatt		-729 281	381 426
Årets resultat		<u>-729 281</u>	<u>381 426</u>

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 729 383	50 232 208
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>49 729 383</u>	<u>50 232 208</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		49 729 383	50 282 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	11 233
Övriga fordringar		22 027	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	71 840
Summa kortfristiga fordringar		<u>22 027</u>	<u>83 073</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	9 344 011	9 450 267
Summa kassa och bank		<u>9 344 011</u>	<u>9 450 267</u>
Summa omsättningstillgångar		9 366 038	9 533 340
SUMMA TILLGÅNGAR		59 095 421	59 815 548

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 328 387	30 328 387
Upplåtelseavgifter		6 755	6 755
Fond för yttre underhåll		9 504 182	9 466 604
Summa bundet eget kapital		39 839 324	39 801 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		306 270	-37 578
Årets resultat		-729 281	381 426
Summa fritt eget kapital		-423 011	343 848
Summa eget kapital		39 416 313	40 145 594
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	13 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120 657	128 691
Skatteskulder		112 412	56 080
Övriga skulder		6 257 948	6 257 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	188 091	227 235
Summa kortfristiga skulder		6 679 108	6 669 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 095 421	59 815 548
 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		24 400 000	24 400 000
Summa ställda säkerheter		24 400 000	24 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren.

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Intäkter

Intäkter redovisas i den period dessa avser.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 1 Nettoomsättning	2014	2012/2013
Årsavgifter	1 014 264	1 106 937
Hysesintäkter bostäder	394 536	596 685
Hysesintäkter lokaler	188 879	191 091
Hysesintäkter garage/p-plats	15 912	14 586
Övriga intäkter	21 208	128 064
	<hr/> 1 634 799	<hr/> 2 037 363

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	109 896	123 092
Städning	6 963	0
Trädgårdsinköp	3 793	1 400
Förbrukningsmaterial	11 201	8 134
Sotning	2 449	1 038
El	25 874	34 429
VA	63 264	79 844
Sophämtning	72 580	74 021
Gaturenhallning	10 173	6 660
Fjärrvärme	203 621	311 498
Tomträttsavgäld	164 295	153 402
Kabel TV	27 675	25 220
Fastighetsskatt	56 332	66 308
Övriga kostnader	45 641	50 596
	<hr/> 803 757	<hr/> 935 642
Not 3 Övriga externa kostnader	2014-12-31	2013-12-31
Köpta tjänster	99 865	47 832
Revisionsarvode	6 188	0
Styrelsearvode extern	18 750	0
Övriga kostnader	586	65 147
	<hr/> 125 389	<hr/> 112 979
Not 4 Personal	2014	2012/2013
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	23 101	57 857
Sociala kostnader	5 022	14 080
Summa	<hr/> 28 123	<hr/> 71 937

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 282 490	50 282 490
Utgående anskaffningsvärden	50 282 490	50 282 490
Ingående avskrivningar	-50 282	0
Årets avskrivningar	-502 825	-50 282
Utgående avskrivningar	-553 107	-50 282
Redovisat värde	49 729 383	50 232 208
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	10 550 000	10 550 000
Byggnader	14 502 000	14 502 000
	25 052 000	25 052 000

Not 6 Kassa och Bank	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningskonto	1 988 672	1 786 291
Bankkonton	7 355 306	7 663 345
Kassa	33	631
	9 344 011	9 450 267

Not 7 Eget kapital	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	30 628 387	6 755	9 466 604	343 848
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till reservfond			37 578	-37 578
Årets resultat				-729 281
Belopp vid årets utgång	30 628 387	6 755	9 504 182	-423 011

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Justeras	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Långfristiga skulder				
Swedbank	2017-09-25	3,06	5 000 000	0
Swedbank	2019-09-25	3,35	5 000 000	0
Swedbank	rörligt	1,45	3 000 000	0
			<u>13 000 000</u>	<u>0</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	59 369	50 746
Förskottsbetalda avgifter och hyror	79 938	104 630
Upplupen fjärrvärme	30 034	29 288
Övriga upplupna kostnader	<u>18 750</u>	<u>42 571</u>
	188 091	227 235

Göteborg - 150521

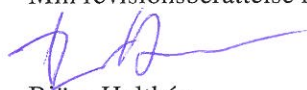

Jessica Crona


Martin Simonsson


Robert Mattans
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den

21/5 - 2015


Björn Hulthén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF FREDRIKSDALSGATAN 5, org.nr 769615-7242

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF FREDRIKSDALSGATAN 5 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF FREDRIKSDALSGATAN 5 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21 maj 2015



Björn Hulthén
Auktoriserad revisor