

Årsredovisning för
Brf Friggaboden

769610-9953

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Friggaboden, 769610-9953 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01-2014-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens ekonomiska plan och stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stampen 13:32	2004	Göteborg
Stampen 13:33	2004	Göteborg
Stampen 13:34	2004	Göteborg
Stampen 13:35	2004	Göteborg

Fastigheterna är fullförsäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnader och ytor

Fastigheterna byggdes 1905-1907 och består av fyra stycken flerbostadshus i flera våningar. Under mitten av 80-talet genomgick fastigheterna en totalrenovering och ombyggnation. Då åtgärdades bl a kök, badrum, el- och avloppsledning. Samtidigt renoverades fasaden, taket lades om och ett antal lägenheter inreddes på vinden.

Under 2007 gjordes återigen en omfattande fasadrenovering av de fasader som ligger dels mot Friggagatan och dels mot Alströmergatan. Fasaderna lagades och putsades om samt färgsattes i de ursprungliga färger som fastigheterna hade vid uppförandet 1905-1907. Samtidigt med denna renovering gjordes en bjälklagsrenovering i källaren i fastigheten Friggagatan 13.

Fastigheternas totala uthyrningsbara yta är beräknad till 7 080 kvadratmeter, varav 6 068 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 612 kvadratmeter utgör lokaler samt 400 kvadratmeter garageyta under jord.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt, 5 lägenheter med hyresrätt samt 9 lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Lokal	Verksamhet	Löptid
51-2001	Solarium	2016-03-31
51-2002	Resebyrå	2016-02-28
51-2003	Bilförsäljning	2017-04-30
53-2001	Mynt & Musikhandel	2018-03-31
53-2002	Växlingskontor	2018-01-01
53-2003	Indisk Restaurang	2018-02-29
53-2004	Skrädderi	2017-04-22
54-2001	Frankes Pub	2017-05-31
54-2002	Sushibar	2017-04-30

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter

BR/HR	1rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
BR	13	35	23		2
HR	1	2	2		

Föreningen följer i viss mån den underhållsplan som upprättades i samband med bildandet av föreningen och följande åtgärder har genomförts under året:

Åtgärd

OVK samt intrimning av värmesystemet har slutförts januari 2015.
Fortsatt renovering av källaren Alströmmergatan 3B är klar samt påbörjad på Alströmmergatan 3A.
Underhåll av föreningens hyreslägenheter
Justering och målning av fönster i samtliga lägenheter har utförts.
Det har påbörjats byggnation av övernattningslokal i anslutning till föreningslokalen.
3 hyresrätter har övergått till bostadsrätter.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Dahlsjös Affärs & Fastighetsbyrå AB
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Fastighetsskötsel

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ajhan Mutlu	Ordförande
Carl von Hofsten	Vice ordförande
Claes Tornevall	Ledamot
Ann-Catrin Holmberg	Ledamot
Per Friberg	Suppleant
Margareta Samuelsson	Ledamot
Anton Forsberg	Suppleant

Revisorer

Mikael Thorsson, R3 Revisionsbyrå

Valberedning

Per Hendar
Nils Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-03

Föreningens ekonomi

Avgifterna till föreningens medlemmar höjdes 1 januari 2011 och har därefter varit oförändrad..
Avsättning till yttre fonden har gjorts med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde dvs 315 180 kronor.
Styrelsen föreslår att årets vinst 550 201 kronor tillsammans med tidigare ansamlad förlust om 11 351 550 kronor totalt 10 801 349 kronor balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-11 351 550
årets vinst	<u>550 201</u>
Totalt	-10 801 349
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll avsättes	315 180
i ny räkning överföres	<u>-11 116 529</u>
Summa	-10 801 349

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning		5 140 863	5 177 374
Övriga rörelseintäkter	1	-	105 000
		<u>5 140 863</u>	<u>5 282 374</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,4	-2 467 744	-2 734 989
Personalkostnader	3	-96 525	-96 578
Av/hedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	<u>-380 430</u>	<u>-380 430</u>
Rörelseresultat		<u>2 196 164</u>	<u>2 070 377</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 015	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-1 665 978</u>	<u>-1 905 994</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>550 201</u>	<u>164 437</u>
Resultat före skatt		<u>550 201</u>	<u>164 437</u>
Årets resultat		<u>550 201</u>	<u>164 437</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	106 180 075	106 560 505
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
		<u>106 180 075</u>	<u>106 560 505</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 180 075</u>	<u>106 560 505</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		330 059	418 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>119 685</u>	<u>117 415</u>
		449 744	535 995
Kassa och bank		<u>4 941 556</u>	<u>417 362</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 391 300</u>	<u>953 357</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 571 375</u>	<u>107 513 862</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
Eget kapital vid årets början		60 497 205	58 581 562
		<u>60 497 205</u>	<u>58 581 562</u>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter bostadsrätter		6 859 390	4 575 568
Fond för yttre underhåll		845 132	1 129 952
		<u>7 704 522</u>	<u>5 705 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 351 550	-11 200 807
Årets resultat		550 201	164 437
		<u>-10 801 349</u>	<u>-11 036 370</u>
Summa eget kapital		<u>57 400 378</u>	<u>53 250 712</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	52 918 165	53 219 865
		<u>52 918 165</u>	<u>53 219 865</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		285 073	74 515
Skatteskulder		270 236	300 130
Övriga skulder	10	14 658	22 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		682 865	646 594
		<u>1 252 832</u>	<u>1 043 285</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 571 375</u>	<u>107 513 862</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda panter	59 750 000	59 750 000
Summa	<u>59 750 000</u>	<u>59 750 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa	-	-

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Nettoomsättning	5 140 863	5 282 374
	5 140 863	5 282 374
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-2 564 268	-2 831 568
Erhållen ränta	20 015	54
Erlagd ränta	-1 665 978	-1 905 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	930 632	544 866
Ökning (-)Minskning(+) av rörelsefordringar	86 251	-86 370
Ökning(+)(Minskning(-) av leverantörsskulder	210 558	-7 743
Ökning(+)(Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 012	4 687
	1 226 429	455 440
Investeringsverksamhet		
Avyttring av bostadsrätt	4 199 465	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-301 700	-1 092 760
Överföring fond för yttre underhåll	-600 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 297 765	-1 092 760
Årets kassaflöde	4 524 194	-637 320
Likvida medel vid årets början	417 361	1 054 681
Likvida medel vid årets slut	4 941 555	417 361

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1. Årsredovisning i mindre aktieföretag. BFNAR:2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprincipen är 0,5% på fastigheten per år.

2014-12-31

Byggnad

0,5%

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Avgifter och hyresintäkter	4 268 463	4 312 954
Hyrresintäkter lokaler	872 400	864 420
Övriga intäkter		105 000
Summa	5 140 863	5 282 374

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<i>R3 Revisionsbyrå</i>		
Revisionsarvode	28 500	23 663
Summa	28 500	23 663

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	5	4
Kvinnor	2	3
Totalt	7	7

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelse	73 448	73 488
Summa	73 448	73 488
Sociala kostnader	23 077	23 090

Not 4 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetskötsel städ & material	149 496	171 149
Reparationer	503 752	842 104
Taxebundna avgifter	1 033 101	1 091 838
Övriga driftskostnader	298 722	226 196
Fastighetskatt	135 356	134 880
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	208 604	214 681
Försäkringspremie	138 712	54 142
Summa	2 467 743	2 734 990

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	380 430	380 430
Summa	380 430	380 430

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, övriga	1 665 978	1 905 994
Summa	1 665 978	1 905 994

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 631	100 631
	100 631	100 631
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-100 631	-100 631
	-100 631	-100 631
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre U-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 581 562	4 575 568	1 129 952	-11 200 807	164 437
Upplåtelse borätt	1 915 643	2 283 822	-		
Stadgeenl avsättning			315 180		
Enl föreningsstämmans beslut			-600 000	-315 180	
Årets resultat				164 437	-164 437
Årets resultat					550 201
Vid årets slut	60 497 205	6 859 390	845 132	-11 351 550	550 201

Not 9 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	112 545 926	112 545 926
	112 545 926	112 545 926
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 985 421	-5 604 991
-Årets avskrivning enligt plan	-380 430	-380 430
	-6 365 851	-5 985 421
Redovisat värde vid årets slut	106 180 075	106 560 505

Fastighetens taxeringsvärde fördelat

Byggnader	Mark	Totalt
63 209 000	41 851 000	105 060 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

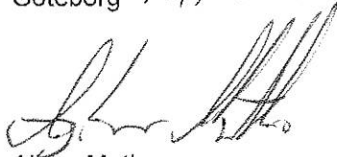
	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
SEB 25170954	14 556 525	14 631 950
SEB 25170962	14 707 375	14 782 800
SEB 25170970	14 707 375	14 782 800
SEB 32715788	8 946 890	9 022 315
	52 918 165	53 219 865

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen		1 092 760
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		1 092 760
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	52 918 165	51 034 345
	52 918 165	53 219 865

Underskrifter

Göteborg 2015-05-13



Ajhan Mutlu
ordförande



Carl von Hofsten
vice ordförande



Claes Tornevall



Ann-Catrin Holmberg



Margareta Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-13



Mikael Thorsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Friggaboden
Org.nr. 769610-9953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Friggaboden 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.

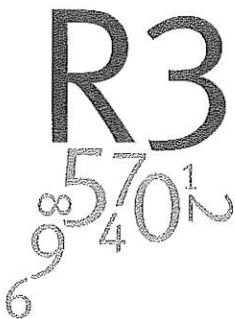
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 och kassaflöden 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Friggaboden 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13/3 2015

Mikael Thorsson
Auktoriserad revisor