

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyckeln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 1998-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Eva Bäckström	Ledamot
Martin Johan Henrik Jonsson	Ledamot
Simon Ljungman	Ledamot
Bo Gunnar Robert Viderberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Bäckström, Martin Johan Henrik Jonsson och Bo Gunnar Robert Viderberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Salonen Ordinarie Intern
Stefan Idesjö Suppleant Intern

Valberedning

Christoffer Persson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-28.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 4:16	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

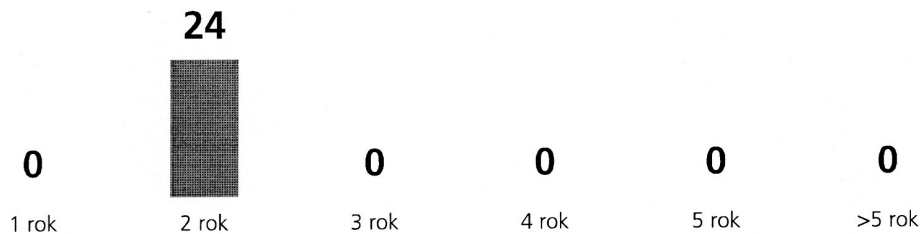
Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 6 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 388 m², varav 1 388 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya lägenhetsdörrar	2014	kostnad 410'
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	2013	kostnad 15'
Rensning av ventilationskanaler	2013	kostnad 8'
Nya fönster	2012	Kostnad 1750'
Kamininstallationer	2012	Kostnad 430'
Renovering av sålda lgh	2011	Kostnad runt 400'
Trädgårdsarbete	2010	Större arbete. Kostnad runt 350'
Intrimning av värmesystem	2009	
Beskärning av träd	2009	
Avvägning/nyasfaltering	2009	
Uppsättning av staket	2008	
Tätning av röckanal	2008	Del av energiåtgärd efter besiktning
Målning av fönster i söder och västerläge	2007	I samband med takarbeten
Målning och underhåll av tak	2007	
Installation av portlås	2007	
Omputsning av fasad	1999	
Fönster	1999	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

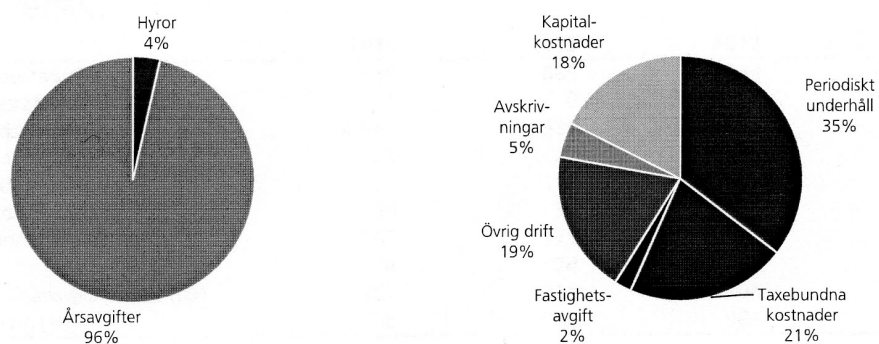
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	2 196 277	2 539 753
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	986 472	991 296
Finansiella intäkter	7 628	17 329
Minskning korta fordringar	26 804	0
Kapitaltillskott	71 000	0
	1 091 904	1 008 625
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 016 127	588 906
Finansiella kostnader	225 651	248 406
Investeringar i fastigheten	-48 400	48 400
Ökning av korta fordringar	0	5 840
Minskning av korta skulder	87 642	460 549
	1 281 020	1 352 101
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 007 161	2 196 277
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-189 116	-343 476

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

Nya säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	685	823	791
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	21	51
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 539	4 539	5 450	5 450
Elkostnad/m ² totalyta	21	27	28	35
Värmekostnad/m ² totalyta	131	176	179	177
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	36	35	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	179	182	182
Soliditet (%)	74	74	72	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-307	108	-1 706	-670
Nettoomsättning (tkr)	986	986	986	957

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 388 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-307 100
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 688 862
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 400
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-4 046 362

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	100 800
att i ny räkning överförs	-3 945 562

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	986 411	986 411
Övriga rörelseintäkter	Not 2	61	4 885
		986 472	991 296
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-557 806	-68 929
Driftkostnader	Not 4	-369 942	-422 939
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-41 068	-57 612
Personalkostnader	Not 6	-47 311	-39 426
Avskrivningar	Not 7	-59 422	-63 797
		-1 075 549	-652 703
		-89 077	338 593
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 628	17 329
Räntekostnader		-225 651	-248 406
		-218 023	-231 077
		-307 100	107 517
ÅRETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-50 400	-50 400
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		100 800	0
		-256 700	57 117
ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRING			

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	22 621 437	22 679 984
Pågående byggnation	Not 9	0	48 400
Maskiner och inventarier	Not 10	0	875
		22 621 437	22 729 259
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		22 621 437	22 729 259
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		160	150
SBC Klientmedel i SHB		283 534	0
Övriga fordringar		65 357	68 919
Förutbetalda kostnader	Not 11	0	23 252
		349 051	92 321
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 723 627	1 816 421
SBC klientmedel i SHB		0	379 856
		1 723 627	2 196 277
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		2 072 678	2 288 598
SUMMA TILLGÅNGAR			
		24 694 115	25 017 857

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Inbetalda insatser		16 929 820	16 929 820
Upplåtelseavgifter		5 117 969	5 117 969
Kapitaltillskott		71 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	100 800	50 400
		22 219 589	22 098 189
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 739 262	-3 796 379
Årets resultat		-307 100	107 517
		-4 046 362	-3 688 862
SUMMA EGET KAPITAL		18 173 227	18 409 327
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 300 000	6 300 000
		6 300 000	6 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		38 664	55 943
Skatteskulder		58 248	61 800
Upplupna kostnader	Not 15	47 825	111 092
Förutbetalda avgifter och hyror		76 151	79 695
		220 888	308 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 694 115	25 017 857
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	9 825 500	9 825 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	333 År	333 År
Tak	200 Å	200 År
Maskiner	5 År	5 År
Fastighetsförbättringar	35 År	35 År

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	951 011	951 011
	Hyror lokaler	4 800	4 800
	Hyror parkering	30 600	30 600
		986 411	986 411
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	61	61
	Övriga intäkter	0	4 824
		61	4 885

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 777	46 033
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 519
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 209	0
	Snöröjning/sandning	19 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 156	0
	Gemensamma utrymmen	1 750	1 791
	Gård	434	536
	Förbrukningsmateriel	2 391	5 248
		90 717	55 127
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 883
	Lås	810	0
	VVS	2 000	7 674
	Elinstallationer	2 545	0
	Fasad	1 850	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 366	3 245
		9 571	13 802
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	409 118	0
	Tak	48 400	0
		457 518	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	557 806	68 929

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	29 106	37 600
	Värme	181 142	244 452
	Vatten	41 051	50 604
	Sophämtning/renhållning	18 363	22 868
	Grovsopor	4 451	0
		274 113	355 524
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 141	14 812
	Kabel-TV	29 480	23 563
		66 621	38 375
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 208	29 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	369 942	422 939

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 763	1 150
	Tele och datakommunikation	109	99
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	860	2 250
	Fritids och Trivselkostnader	515	835
	Förvaltningsarvode	37 148	36 270
	Administration	672	1 589
	Konsultarvode	0	14 819
		41 068	57 612

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	30 000
	Sociala kostnader	11 311	9 426
		47 311	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	37 326	37 326
	Förbättringar	21 221	21 221
	Maskiner	875	5 250
		59 422	63 797

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 005 897	23 005 897
	Utgående anskaffningsvärde	23 005 897	23 005 897
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-325 913	-267 367
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 547	-58 547
	Utgående avskrivning enligt plan	-384 460	-325 913
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 621 437	22 679 984
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 515 464	8 515 464
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
		16 800 000	16 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 800 000	16 800 000
		16 800 000	16 800 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	48 400
		0	48 400
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 250	26 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 250	26 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 375	-20 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-875	-5 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 250	-25 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	875
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	17 356
	Kabel-TV	0	5 896
		0	23 252

Not 12 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	16 929 820	0	0	16 929 820
Upplåtelseavgifter	5 214 589	0	0	5 214 589
Ack kostnad för nyupplåtelse	-96 620	0	0	-96 620
Kapitaltillskott	71 000	71 000	0	0
Fond för yttre underhåll	100 800	50 400	0	50 400
S:a bundet eget kapital	22 219 589	121 400	0	22 098 189
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 739 262	-50 400	107 517	-3 796 379
Årets resultat	-307 100	-307 100	-107 517	107 517
S:a ansamlad förlust	-4 046 362	-357 500	0	-3 688 862
S:a eget kapital	18 173 227	-236 100	0	18 409 327

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	50 400	63 000
Reservering enligt stadgar	50 400	50 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-63 000
Vid årets slut	100 800	50 400

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,589 %	2 650 000	2 650 000	Rörlig ränta
Swedbank	4,170 %	2 650 000	2 650 000	2018-09-25
Swedbank	1,940 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		6 300 000	6 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 300 000	6 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 300 000 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
El	0	5 693
Värme	0	30 293
Vatten	0	12 873
Sophämtning	0	6 142
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Ränta	8 399	16 665
	47 825	111 092

Styrelsens underskrifter

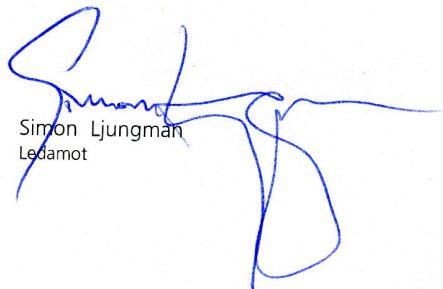
GÖTEBORG den / 2015



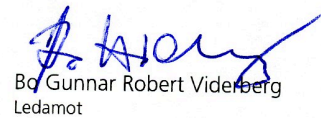
Eva Bäckström
Ledamot



Martin Johan Henrik Jonsson
Ledamot



Simon Ljungman
Ledamot



Bo Gunnar Robert Viderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **20 / 3** 2015



Anders Salonen
Intern revisor

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln org.nr: 769603-6396.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nyckeln för år ²⁰¹⁴2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och 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 enighet med god revision i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkrat 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 som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Dessutom utvärderas 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 på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller mot 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-03-20



Anders Salonen
Revisor