

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sofiagatan 8

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 1944-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Clas Evert Eriksson	Ledamot
Klaes Ingemar Persson	Ledamot
Lars Olof Ragnerius	Ledamot

Nicklas Olof Vilhelm Höglund Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Irène Brodd	Ordinarie Extern	Lindome Företagstjänst HB
-------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Annelie Janred	Sammankallande
----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-29.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 39:4	1944	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 934 m², varav 714 m² utgör lägenhetsyta och 220 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 5 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Niklas Åkerblad	51 m ²	
Kontor	52 m ²	
Blomsterhandel	40 m ²	
Larminstallatör	26 m ²	
Socialtjänst	53 m ²	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elstambyte	2006	Byte av el-servis och hela husets elinstallationer
OVK obligatorisk ventilations kontroll	2005 - 2006	OVK slutfördes under 2006.
Installation av fastighetsnät o anslutning till bredband	2004	Installation av fastighetsnät och anslutning till bredband)
Rörstambyte	2003 - 2005	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

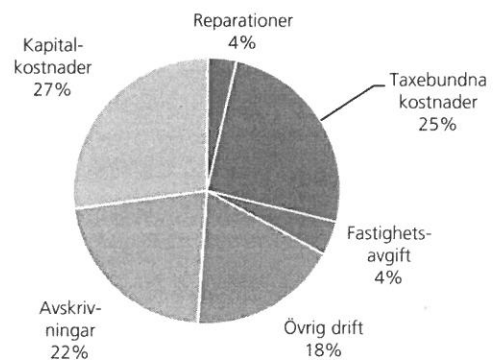
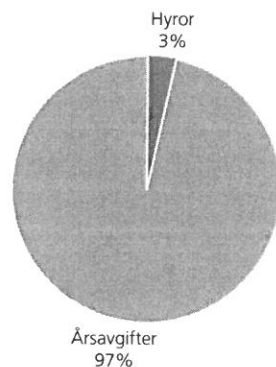
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	474 725	414 122
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	727 605	727 899
Finansiella intäkter	489	467
Minskning korta fordringar	17 546	0
Ökning av korta skulder	0	22 741
	745 640	751 107
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	367 895	408 910
Finansiella kostnader	195 695	224 987
Ökning av korta fordringar	0	871
Minskning av föreningens lån	62 358	55 736
Minskning av korta skulder	65 729	0
	691 677	690 504
KASSA VID ÅRETS SLUT	528 688	474 725
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	53 963	60 603

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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Medlemslokaler: 5 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 21 st
Förändring från föregående år: 0 st (21 st)

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	746	746	746	746
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 897	4 963	5 023	5 289
Elkostnad/m ² totalyta	18	24	24	26
Värmekostnad/m ² totalyta	121	145	139	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	64	53	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	210	241	269	267
Soliditet (%)	8	8	9	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-75	-69	-82
Nettoomsättning (tkr)	721	721	726	721

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 714 m² bostäder och 220 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 875
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-407 837
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 297
summa ansamlad förlust	-431 259

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-431 259
----------------------------------	-----------------

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	721 265	721 305
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 339	6 594
		727 605	727 899
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-25 479	-27 267
Driftkostnader	Not 4	-277 485	-317 011
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 775	-41 134
Personalkostnader	Not 6	-24 156	-23 498
Avskrivningar	Not 7	-157 629	-169 806
		-525 523	-578 716
		202 081	149 183
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		489	467
Räntekostnader		-195 695	-224 987
		-195 206	-224 520
		6 875	-75 337
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	4 535 604	4 693 233
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		4 535 604	4 693 233
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 537 604	4 695 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		23 574	23 574
SBC Klientmedel i SHB		527 728	0
Övriga fordringar		13 355	13 358
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	17 543
		564 657	54 475
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		960	960
SBC klientmedel i SHB		0	473 765
		960	474 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		565 617	529 200
SUMMA TILLGÅNGAR		5 103 221	5 224 433

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 12		
Bundet eget kapital			
Reservfond (omföring till yttre fonden)		0	36 826
Medlemsinsatser		513 884	513 884
Fond för yttre underhåll	Not 13	330 423	263 300
		844 307	814 010
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-438 134	-332 500
Årets resultat		6 875	-75 337
		-431 259	-407 837
SUMMA EGET KAPITAL		413 048	406 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 510 125	4 587 483
		4 510 125	4 587 483
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	63 236	48 236
Leverantörsskulder		34 280	19 172
Övriga kortfristiga skulder		11 055	10 748
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	71 477	152 621
		180 048	230 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 103 221	5 224 433
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	5 193 500	5 193 500
Varav i eget förvar		0	0
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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	67 år	67 år
Elanläggning	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Miljöförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Kabel- TV	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	527 852	527 852
	Årsavgifter - lokaler	169 013	169 013
	Hyror förråd	24 400	24 440
		721 265	721 305
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	11	11
	Övriga intäkter	6 328	6 583
		6 339	6 594

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Serviceavtal	0	2 575
	Förbrukningsmateriel	0	1 804
		0	4 379
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	12 227
	Lås	0	3 821
	VVS	2 275	6 840
	Ventilation	9 248	0
	Fasad	13 956	0
		25 479	22 888
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	25 479	27 267
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	16 460	22 000
	Värme	112 784	134 968
	Vatten	34 880	59 631
	Sophämtning/renhållning	17 704	26 900
		181 828	243 499
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 640	23 294
	Kabel-TV	26 012	20 318
		65 652	43 612
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 005	29 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	277 485	317 011
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	294	288
	Revisionsarvode extern revisor	450	3 236
	Föreningskostnader	438	3 585
	Förvaltningsarvode	29 772	29 068
	Administration	1 401	947
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 420	4 010
		40 775	41 134
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 500	18 000
	Sociala kostnader	5 656	5 498
		24 156	23 498

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	45 848	45 848
	Förbättringar	111 781	123 958
		157 629	169 806
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 106 034	7 106 034
	Utgående anskaffningsvärde	7 106 034	7 106 034
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 412 801	-2 242 995
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 629	-169 806
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 570 430	-2 412 801
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 535 604	4 693 233
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000	45 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 806 000	5 806 000
	Taxeringsvärde mark	4 293 000	4 293 000
		10 099 000	10 099 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 924 000	8 924 000
	Lokaler	1 175 000	1 175 000
		10 099 000	10 099 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 600	51 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 600	51 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 600	-51 600
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 600	-51 600
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	12 353
	Kabel-TV	0	5 190
		0	17 543

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	135 823	0	0	135 823
Reservfond	0	-36 826	0	36 826
Upplåtelseavgifter	378 061	0	0	378 061
Fond för yttre underhåll	330 423	67 123	0	263 300
S:a bundet eget kapital	844 307	30 297	0	814 010
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-438 134	-30 297	-75 337	-332 500
Årets resultat	6 875	6 875	75 337	-75 337
S:a ansamlad förlust	-431 259	-23 422	0	-407 837
S:a eget kapital	413 048	6 875	0	406 173

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	263 300	233 003
	Reservering enligt stadgar	30 297	30 297
	Omföring av reservfonden	36 826	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	330 423	263 300

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
Handelsbanken	1,920 %	245 162	247 758	Rörligt
Handelsbanken	4,350 %	1 574 124	1 590 822	Rörligt
Handelsbanken	1,920 %	359 100	362 900	Rörligt
Handelsbanken	6,150 %	275 775	293 043	Rörligt
Handelsbanken	4,630 %	1 477 500	1 492 500	Rörligt
Handelsbanken	2,130 %	641 700	648 696	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		4 573 361	4 635 719	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-63 236	-48 236	
		4 510 125	4 587 483	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 257 181 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
El	0	2 099
Värme	0	17 235
Vatten	0	28 919
Sophämtning	0	8 681
Extern revisor	0	3 300
Ränta	18 413	21 929
Förutbetalda avgifter och hyror	53 064	70 458
	71 477	152 621

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 02/16 2015

Clas Evert Eriksson
Ledamot



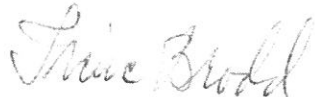
Klaes Ingemar Persson
Ledamot



Lars Olof Ragnerius
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9/6 2015



Iréne Brodd
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofiagatan 8
Organisationsnummer 757201-9789.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sofiagatan 8 för räkenskapsåret 2014.

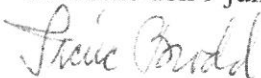
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lindome den 9 juni 2015



Iréne Brodd
Vald revisor