

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

---

# SULITELMAHUSEN

---

SULITELMAGATAN 1 & 2 · GÖTEBORG

## ÅRSREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET

2014-01-01—2014-12-31



**Brf Sulitelmahusen**

Org.nr. 769614-7391

---

*Sid 1-3*

*Sid 4*

*Sid 5-6*

*Sid 6*

*Sid 7*

*Sid 7-9*

*Sid 9-11*

*Sid 11*

*Förvaltningsberättelse*

*Resultaträkning*

*Balansräkning*

*Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser*

*Tilläggsupplysningar*

*Upplýsningar till resultaträkning*

*Upplýsningar till balansräkning*

*Underskrifter*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF SULITELMAHUSEN, 769614-7391 får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2014-01-01-2014-12-31.

### Verksamheten

#### *Föreningen allmänt*

##### **Allmänt om verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

##### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

BRF är ett privat s.k. privat bostadsföretag (en äkta BRF). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### **Föreningsstämma och Föreningens styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Karl-Fredrik Uhlander	ledamot, ordförande
Erik Runsteen	ledamot, kassör
Claes Josefsson	ledamot
Louise Lindholm	ledamot (avgått december 2014)
Anne-Lee Vallo	ledamot
Maria Flising	ledamot

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

#### **Sammanträden**

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**


Revisorsringen Sverige AB

Huvudansvarig revisor, Kjell Eriksson

#### **Valberedning**

Ingrid Olsson  
Christer Gårdestig

#### **Fastigheten**

Föreningen äger och förvaltar sedan 15 januari 2007 fastigheterna Göteborg, Bagaregården 40:1 och 42:1, med adresserna Storhöjdsgratan 8, Sulitelmagatan 1-2 samt Sofiagatan 6. Byggnadsår är 1943-1944. Fastigheten omfattar 51 bostadslägenheter, varav 48 är upplåtna med bostadsrätt och 3 st är upplåtna med hyresrätt samt 4 lokaler. Totala lägenhetsytan utgör 2.409 m2 och lokalytan utgör 411 m2. 

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen beslutade att tillämpa K2 regelverket, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsföreningen tillämpade progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen har anpassat sig till dessa regler nu när K2-regelverket börjat att tillämpas och således övergått från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod.

Övergången till K2-regelverket medför att de löpande underhållskostnaderna ej kan skrivas av under dess livslängd, utan skall istället belasta resultatet samma år som de uppstår. Årets negativa resultat är en direkt följd av att det löpande underhållet har uppgått till 323.112 kronor.

### **Lägenhetsfördelning**

Lägenhetsfördelning 1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
antal 28	15	6	2

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Under året har 9 (nio) överlåtelser ägt rum inom föreningen.

### **Verksamhet under året som gått**

- Diverse underhållsarbeten, t.ex. utbyte av en del takfläktar.
- Installation av nytt torkaggregat på Sulitelmagatan 1.
- Ny dränering och källarisolering norra sidan Sulitelmagatan 1.
- Åtgärder i trädgården, t.ex. förberedelse för odlingslådor.

### **Verksamhet under det kommande året**

- Färdigställande av stenlagd gång och uteplats norra sidan Sulitelmagatan 1.
- Översyn av ventilation på Sulitelmagatan 2.
- Diverse yttre underhåll på t.ex. betongtrappor och hängrännor.
- Några nya balkonger på Sulitemagatan 1.
- Flera nya odlingslådor.

### **Ekonomi**

Avgifter och lokalhyrorna har under år 2014 kvarstått oförändrade. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 609 kr/m<sup>2</sup>. *1/10*

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	Belopp i kr 2011
Intäkter	1 784 475	1 791 461	1 785 094	1 675 802
Resultat efter finansiella poster	-308 554	77 092	93 342	-29 098
Soliditet, %	70	70	70	70
Fastighetens bokförda värde/m2 bostadsyta kr	16 486	16 661	16 714	16 704
Lån per kvm bostadsyta kr	4 857	4 871	4 910	4 912
Fastighetens belåningsgrad %	29	29	29	29

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-704 871
Årets resultat	-308 554
Totalt	-1 013 425
<i>Disponeras så att:</i>	
Reservering till underhållsfond	97 464
I anspråkstagande ur underhållsfond	-323 112
Balanseras i ny räkning	-787 777
Summa	-1 013 425

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. *JS*

**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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Intäkter	2	1 784 476	1 791 461
Övriga rörelseintäkter		-	12
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 784 476</b>	<b>1 791 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-701 343	-713 364
Fastighetskostnader	4	-547 252	-186 961
Förvaltningskostnader	5	-78 531	-105 475
Personalkostnader	6	-58 513	-58 639
Avskrivningar		-317 994	-207 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 703 633</b>	<b>-1 271 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80 843</b>	<b>519 943</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	1 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 569	-443 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-389 397</b>	<b>-442 851</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-308 554</b>	<b>77 092</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-308 554</b>	<b>77 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-308 554</b>	<b>77 092</b>

10

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7,8	39 714 032	40 019 320
Inventarier, verktyg och installationer	9	50 826	-
Summa materiella anläggningstillgångar		39 764 858	40 019 320
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	400 000	400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		400 000	400 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 164 858</b>	<b>40 419 320</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Medlems-/hyresfordringar		23 596	30 241
Övriga fordringar		145	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 814	42 283
Summa kortfristiga fordringar		67 555	72 529
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		303 185	411 574
Summa kassa och bank		303 185	411 574
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>370 740</b>	<b>484 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 535 598</b>	<b>40 903 423</b>

10

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet Eget Kapital</b>	11		
Medlemsinsatser		27 578 710	27 578 710
Upplåtelseavgifter		1 257 843	1 257 843
Underhållsfond		543 264	445 800
Summa bundet eget kapital		29 379 817	29 282 353
<b>Fritt eget kapital</b>	11		
Balanserat resultat		-704 871	-684 499
Årets resultat		-308 554	77 092
Summa fritt eget kapital		-1 013 425	-607 407
<b>Summa eget kapital</b>		28 366 392	28 674 946
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	11 700 000	11 700 000
Summa långfristiga skulder		11 700 000	11 700 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott		17 930	12 886
Leverantörsskulder		20 921	88 243
Skatteskulder		153 537	160 475
Övriga skulder		14 583	14 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 235	252 159
Summa kortfristiga skulder		469 206	528 477
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		40 535 598	40 903 423

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
<b>Summa</b>	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2- regelverket, vilket medför en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 150 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier	5

*je*

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	1 378 535	1 382 136
Intäkter lokaler	206 376	206 376
Intäkter hyresrätter	153 576	152 061
Hyresintäkter övrigt	45 989	50 888
	<b>1 784 476</b>	<b>1 791 461</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ei	41 206	42 024
Fjärrvärme	408 207	435 324
Vatten och avlopp	126 247	113 639
Väghållning/snöreörjning	41 231	32 001
Sophämtning/återvinning	53 756	56 853
Kabel- TV och Internet	30 696	30 667
	<b>701 343</b>	<b>713 364</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	147 193	110 371
Periodiskt underhåll	323 112	-
Fastighetsskatt	76 947	76 590
	<b>547 252</b>	<b>186 961</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Revisionsarvode	12 500	12 500
Redovisningstjänster/-konsultationer	34 070	39 391
Övriga konsultarvoden		700
Föreningsavgifter	5 730	5 460
Förbrukningsinventarier	2 407	8 609
Administrativa kostnader	199	24
Vår/höststädning	-	1 740
Självförvaltning	23 625	37 052
	<b>78 531</b>	<b>105 476</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Arvode, löner och andra ersättningar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden och övriga ersättningar	44 563	44 659
Sociala kostnader	13 950	13 980
<b>Summa</b>	<b>58 513</b>	<b>58 639</b>

## Upplýsingar till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 900 955	40 900 955
	40 900 955	40 900 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-881 635	-674 544
-Årets avskrivning enligt plan	-305 288	-207 091
	-1 186 923	-881 635
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 714 032</b>	<b>40 019 320</b>
	-	-
<b>(varav Mark)</b>	<b>14 985 633</b>	<b>14 985 633</b>

### Not 8 Taxeringsvärde

Byggnader	19 121 000	19 121 000
Mark	13 367 000	13 367 000

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	63 532	
Vid årets slut	63 532	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 706	
Vid årets slut	-12 706	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 826</b>	<b>-</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	400 000	400 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

10

**Noterade andelar**

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknads- värde</i>
Noterade andelar	400 000	405 864
	<b>400 000</b>	<b>405 864</b>

**Not 11 Eget kapital**

	<i>Insatser uppl avg</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	28 836 553	445 800	-684 499	77 092
Inbetalda insatser/upplåtelse				
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>	-	97 464	-20 372	-77 092
Årets resultat				-308 554
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>28 836 553</b>	<b>543 264</b>	<b>-704 871</b>	<b>-308 554</b>

*10/11*

**Not 12 Fastighetslån**

Låninstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek 785177	1,78%	2015-01-02	1 700 000	
Stadshypotek 785178	1,78%	2015-01-02	1 700 000	
Stadshypotek 85078	3,39%	2018-12-30	2 050 000	
Stadshypotek 85081	3,39%	2018-12-30	2 050 000	
Stadshypotek 161557	1,93%	2019-12-30	2 100 000	
Stadshypotek 161558	1,93%	2019-12-30	2 100 000	
			<b>11 700 000</b>	-

**Underskrifter**

Göteborg ..... 3/6 ..... 2015  
BRF Sulitelmahusen

  
Karl-Fredrik Uhlander

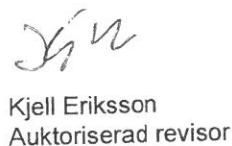
  
Erik Runsteen

  
Claes Josefsson

  
Maria Flising

  
Anne-Lee Vallo

Revisorspåteckning  
Min revisionsberättelse har avgivits ..... 4/6 ..... 2015

  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Sulitelmahusen**  
Organisationsnummer 769614-7391

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sulitelmahusen 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 ändamålsenligt 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 tillräcklig 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sulitelmahusen 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

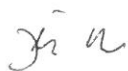
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 4 16 2015



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor