

Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum
Org nr 769622-1642

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - tilläggsupplysningar | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-05 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Partille Öjersjö 6:412 i Partille kommun vilken förvärvades 2011-04-01 via bolagstransaktion från AB Tigrib Tigrib. Fastigheten består av 14 flerbostadshus med nybyggnadsår 1993 och värdeår 1993. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 443 kvm avseende 58 bostäder.

Fastigheten är en del i gemensamhetsanläggningen i Partille Öjersjö GA:61 som har till ändamål att sköta om utemiljön i området samt ombesörja kabel-tv och vattenförsörjning till fastigheterna. Fastigheten Partille Öjersjö 6:412 har 58 andelar av 148 andelar totalt i gemensamhetsanläggningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Anskaffningsvärde byggnader | 56 793 408 kr |
| Anskaffningsvärde mark | 15 850 164 kr |
| Taxeringsvärde byggnad | 35 881 000 kr |
| Taxeringsvärde mark | 10 554 000 kr |

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

| | |
|----------|---------------|
| Bostäder | 46 435 000 kr |
| Lokaler | - kr |

Lägenheter är fördelade enligt:

| | |
|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok |
| 20 | 38 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har påbörjat tvätt / målning av våra fastigheter i höst.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Tvätt och målning av fastigheterna fortsätter under våren.

Medlemsinformation

| | |
|--|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 72 |
| Antal tillkommande medlemmar | 9 |
| Antal avgående medlemmar | 7 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 74 |

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrättslägenhet skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

| | 2014 <u>Utfall</u> | 2015 <u>Prognos</u> |
|------------------------------|-----------------------|------------------------|
| IB Likvida medel | 2 653 | 2 178 |
| Årets resultat | -356 | -148 |
| varav bokförda avskrivningar | 721 | 721 |
| Amortering lån | -1 057 | -115 |
| Övriga förändringar BR | 217 | |
| UB Likvida medel | 2 178 | 2 636 |

I redovisat resultat ingår kostnader för planerat underhåll med 0 tkr. Avsättning till framtida underhåll uppgår till 139 tkr enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

| | |
|---------------------|------------|
| Agnetha Roslund | Ordförande |
| Börje Johansson | Ledamot |
| Stefan Hedström | Ledamot |
| Helena Grauers | Ledamot |
| Eva Pallius | Suppleant |
| Cecilia Abrahamsson | Suppleant |



Valberedning

Frank Bäckström
Tommy Gillstrand

Revisorer

Gunilla Lönnbratt Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-06.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna skedde med + 2% från och med den 01-01-2014.
Framtida planerade avgiftsjusteringar + 2% per 01-01-2015.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsavgift för sina bostäder om 1 217 kr per lägenhet.
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är stabil.

Resultatet för 2014 visar ett negativt resultat, 356 tkr. Vid förvärvet av fastigheten fastställdes ett åtgärdsförslag som finansierades i köpet som en slags reparationsfond för att täcka de nödvändiga åtgärderna på fastigheten på kort sikt. Tidigare åtgärder har bokförts i byggnaden. Kvarvarande åtgärder under 2014 har varit målning och tvätt av fasader som bokförts i resultaträkningen enligt nytt regelverk om ca 408 tkr. Dessa åtgärder var alltså finansierade vid köpet av fastigheten varför de inte belastat föreningen som löpande kostnader. Resultatet påverkas också negativt på grund av det nya regelverket för avskrivningarna på fastigheten ca 721tkr. Något som inte påverkar föreningens ekonomi i praktiken.

Vidare har föreningen en fond för framtida underhåll av fastigheten. Till denna sätter föreningen av medel från medlemsavgifterna årligen enligt föreningens stadgar. För att ta reda på fastighetens behov av underhåll på lång sikt kommer föreningen att ta fram en underhållsplan under 2015.

Flerårsöversikt

| | | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 3 043 | 2 982 | 2 898 | 2 208 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -356 | 301 | 126 | 75 |
| Soliditet | % | 61,6 | 61,0 | 60,6 | 54,6 |

Resultatdisposition

Förslag till behandling av förlust:

| | |
|--|-----------------|
| Balanserat resultat | 74 271 |
| Årets resultat före förändring av yttre fond | -356 229 |
| Årets avsättning till yttre fond | -139 305 |
| | <hr/> |
| Summa underskott | <u>-421 263</u> |

Behandlas så att:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | -421 263 |
| | <hr/> |
| Att balansera i ny räkning | <u>-421 263</u> |

26

| Resultaträkning | Not | 2014-01-01 -2014-12-31 | 2013-01-01 -2013-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 3 043 296 | 2 981 563 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 1 261 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | <u>3 043 296</u> | <u>2 982 824</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 600 615 | -1 141 434 |
| Personalkostnader | 2 | -76 248 | -75 799 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -722 177 | -229 880 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-2 399 040</u> | <u>-1 447 113</u> |
| Rörelseresultat | | 644 256 | 1 535 711 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 692 | 2 693 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 006 177 | -1 237 551 |
| Summa finansiella poster | | <u>-1 000 485</u> | <u>-1 234 858</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -356 229 | 300 853 |
| Resultat före skatt | | -356 229 | 300 853 |
| Årets resultat | | <u>-356 229</u> | <u>300 853</u> |

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 71 297 301 | 72 018 577 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 0 | 901 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>71 297 301</u> | <u>72 019 478</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>71 297 301</u> | <u>72 019 478</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 12 330 | 2 573 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 41 382 | 236 860 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>53 712</u> | <u>239 433</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | | 2 177 763 | 2 652 581 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>2 177 763</u> | <u>2 652 581</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 231 475</u> | <u>2 892 014</u> |
| Summa tillgångar | | <u>73 528 776</u> | <u>74 911 492</u> |

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 5 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 42 465 340 | 42 465 340 |
| Upplåtelseavgift | | 2 704 057 | 2 704 057 |
| Fond för yttre underhåll | | 567 013 | 427 708 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>45 736 410</u> | <u>45 597 105</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -65 034 | -226 582 |
| Årets resultat | | -356 229 | 300 853 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-421 263</u> | <u>74 271</u> |
| Summa eget kapital | | <u>45 315 147</u> | <u>45 671 376</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 27 520 000 | 28 692 500 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>27 520 000</u> | <u>28 692 500</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 115 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 51 153 | 27 404 |
| Skatteskulder | | 0 | 290 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 527 476 | 519 922 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>693 629</u> | <u>547 616</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>73 528 776</u> | <u>74 911 492</u> |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckning | | 37 236 000 | 37 236 000 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>37 236 000</u> | <u>37 236 000</u> |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---------------------|--------|
| Byggnader | 78 år |
| Inventarier - dator | 33,33% |

Avskrivning på byggnad har tidigare varit progressiv, med slutavskrivning år 2091, men fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning för resterande 78 år.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Personal

| | <u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u> | <u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u> |
|---|---|---|
| Medelantalet anställda, m m | | |
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader | | |
| Styrelsearvode | 58 000 | 58 000 |
| Sociala kostnader | 18 248 | 17 799 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | <u>76 248</u> | <u>75 799</u> |

Föreningen har inte haft några anställda

Upplýsningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 72 643 572 | 72 645 552 |
| - Avslut Tigrib Tigrib AB | 0 | -241 385 |
| - Inköp/Aktiveringar | 0 | 239 405 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>72 643 572</u> | <u>72 643 572</u> |

6

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar | -624 995 | -397 821 |
| - Årets avskrivningar | <u>-721 276</u> | <u>-227 174</u> |
| Utgående avskrivningar | -1 346 271 | -624 995 |
| Redovisat värde | <u>71 297 301</u> | <u>72 018 577</u> |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | <u>8 117</u> | <u>8 117</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 8 117 | 8 117 |
| Ingående avskrivningar | -7 216 | -4 510 |
| - Årets avskrivningar | <u>-901</u> | <u>-2 706</u> |
| Utgående avskrivningar | -8 117 | -7 216 |
| Redovisat värde | <u>0</u> | <u>901</u> |

Not 5 Förändring i eget kapital

| | <u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u> | <u>Förändring</u> <u>under året</u> | <u>Disposition</u> <u>enl stämman</u> | <u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u> |
|----------------------------------|--|--|--|--|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 42 465 340 | - | - | 42 465 340 |
| Upplåtelseavgifter | 3 064 414 | - | - | 3 064 414 |
| Ack kostnad för nyupplåtelse | -360 357 | - | - | -360 357 |
| Fond för yttre underhåll | <u>427 708</u> | <u>139 305</u> | - | <u>567 013</u> |
| Summa bundet eget kapital | 45 597 105 | 139 305 | 0 | 45 736 410 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -226 582 | -139 305 | 300 853 | -65 034 |
| Årets resultat | <u>300 853</u> | <u>-356 229</u> | <u>-300 853</u> | <u>-356 229</u> |
| Summa fritt eget kapital | 74 271 | -495 534 | 0 | -421 264 |
| Summa eget kapital | 45 671 376 | -356 229 | 0 | 45 315 146 |

Reservering till fonder för yttre underhåll är redovisat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fond för yttre underhåll | | |
| Vid årets ingång | 427 708 | 288 403 |
| Årets avsättning enligt stadgar/underhållsplan | <u>139 305</u> | <u>139 305</u> |
| Vid årets slut | <u>567 013</u> | <u>427 708</u> |

Not 6 Långfristiga skulder

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Årets amort | Utg. skuld | |
|----------------------------|-------|-------------|------------|-------------|------------|---|
| Stadshypotek | 1,730 | 2015-01-02 | 5 692 500 | -1 000 000 | 4 692 500 | - |
| Stadshypotek | 2,400 | 2017-03-30 | 11 500 000 | -57 500 | 11 442 500 | - |
| Stadshypotek | 4,910 | 2016-03-30 | 11 500 000 | - | 11 500 000 | - |
| Avgår nästa års amortering | - | - | - | - | -115 000 | - |
| | | | 28 692 500 | -1 057 500 | 27 520 000 | 0 |

Göteborg

2015-04-13

Agneta Roslund

Agneta Roslund
Ordförande

Börje Jöhansson

Börje Jöhansson
Ledamot

Stefan Hedström
Ledamot

Stefan Hedström

Helena Graurs
Ledamot

Helena Graurs

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum, org. nr 769622-1642

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-04-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor