

Årsredovisning
för
Brf Waernsgatan 1-5
769605-6584

Räkenskapsåret
2014

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2000-04-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-07-08.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Anders Rapp	ledamot, ordförande	
Jonas Nordlund	ledamot, kassör	
Eric Lundkvist	ledamot, sekreterare	
Frida Falk	ledamot	(avgått under året)
Mariken Halvarsson de Maar	ledamot	
Jonas Skoglund	ledamot	
Lars Peter Stuchly	ledamot	
David Hägg	suppleant	
Anna Hjert	suppleant	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit tio protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB oridnarie revisor
Peter-Olof Pettersson, Revisorsringen Sverige AB revisorssuppleant

Valberedning

Åke Persson
Kristian Lundberg

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger två fastigheter, Bagaregården 11:9 och Bagaregården 11:3 med adress Waernsgatan 1a-3e respektive 5a-c. Fastigheterna är sammanhängande.

Beståndet har under 2014 gått från 30 bostadsrätter och 2 hyresrätter till 31 bostadsrätter och 1 hyresrätt med en sammanlagd bostadsarea om 2.609 m² samt en lokal om 84,4 m².

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	2
	2 rok	9
	3 rok	11
	4 rok	8
	5 rok	1
	6 rok	1

Föreningens lokler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Konsthandverksstudio med showroom	84,4	2013-09-01

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Ingående kassasaldo	1 747 368	1 421 595
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 549 951	1 563 857
Finansiella intäkter	19 122	26 053
Inbetalda insatser	3 000 000	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	20 951
Förändring kortfristiga skulder	0	38 689
	4 569 073	1 649 550
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	958 034	865 894
Räntekostnader/finansiella kostnader	194 733	282 201
Återbetalning insats	0	38 250
Förändring kortfristiga fordringar	17 082	0
Förändring kortfristiga skulder	26 764	0
Amortering av föreningens lån	137 432	137 432
	1 479 633	1 323 777
Årets kassaförändring	3 089 440	325 773
Utgående kassasaldo	4 836 808	1 747 368

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Aktiviteter som planerades under 2013 och som genomförts är:

Revidering/uppdatering av underhållsplanen m.h.a. besiktningsman.

Införande av digital attest av föreningens leverantörsfakturor.

Ny digital-TV leverantör Canal Digital

Övriga aktiviteter

Rör i bottenplattan videoinspekterades för att undersöka status.

Extrastämma hölls för att besluta om lägenhetsinnehavares önskan att köpa del av affärslokalen för att bygga ned lägenhet. Stämman röstade ja till detta.

Extra källarförråd har byggts.

Planer för 2015

Renovering av fasad, fönster och plåt på hela fastigheten.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 31 medlemmar. En hyresrätt hyrs ut till hyresgäst.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning TKr	1 550	1 564	1 549	1 535
Resultat efter finansiella poster Tkr	150	175	274	201
Soliditet %	72,84	70,04	69,73	68,97
Genomsnittlig årsavgift /m ²	532	532	534	623
Fastighetens bokförda värde/m ²				
bostadsyta kr	12 553	12 204	12 747	12 670
Lån per kvm bostadsyta kr	3 833	3 749	3 928	3 978
Genomsnittlig skuldränta %	1,89	2,69	3,07	2,87
Fastighetens belåningsgrad %	31	31	31	31

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	971 461
årets vinst	150 299
	1 121 760
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	99 000
i ny räkning överföres	1 022 760
	1 121 760

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 539 002	1 551 202
Övriga rörelseintäkter	3	10 949	12 655
Summa rörelseintäkter		1 549 951	1 563 857
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-228 994	-252 730
Driftskostnader	5	-557 281	-491 943
Förvaltningskostnader	6	-129 705	-79 709
Personalkostnader	7	-42 054	-42 712
Avskrivningar		-266 007	-267 181
Summa rörelsekostnader		-1 224 041	-1 134 275
Rörelseresultat		325 910	429 582
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 122	26 053
Räntekostnader		-194 733	-281 001
Summa finansiella poster		-175 611	-254 948
Resultat efter finansiella poster		150 299	174 634
Resultat före skatt		150 299	174 634
Årets resultat		150 299	174 634

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 750 632	32 999 589
Maskiner och inventarier	9	5 464	7 955
Fastighetsinstallationer	10	131 029	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 887 125	33 007 544
Summa anläggningstillgångar		32 887 125	33 007 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		80 064	82 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 271	31 761
Summa kortfristiga fordringar		131 335	114 253
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 836 808	1 747 368
Summa kassa och bank		4 836 808	1 747 368
Summa omsättningstillgångar		4 968 143	1 861 621
SUMMA TILLGÅNGAR		37 855 268	34 869 165

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 573 011	21 878 448
Upplåtelseavgifter		3 149 193	843 756
Underhållsfond		730 000	631 000
Summa bundet eget kapital		26 452 204	23 353 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		971 461	895 827
Årets resultat		150 299	174 634
Summa fritt eget kapital		1 121 760	1 070 461
Summa eget kapital		27 573 964	24 423 665
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	9 862 258	9 999 690
Summa långfristiga skulder		9 862 258	9 999 690
 Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån		137 432	137 432
Leverantörsskulder		29 313	49 974
Övriga skulder		516	1 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	251 785	256 629
Summa kortfristiga skulder		419 046	445 810
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 855 268	34 869 165

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	11 674 000	11 674 000
Summa ställda säkerheter	11 674 000	11 674 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fastighetsinstallationer	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt på 120 år i och med övergången till K2-regelverket.

Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och i samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	-1 334 424	-1 327 186
Hyresintäkter lokaler	-90 816	-87 566
Hyresintäkter bostäder	-113 762	-136 450
	-1 539 002	-1 551 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	-1 110	-5 560
Pantsättningsavgifter	-2 665	-5 330
Övriga intäkter	-7 174	-1 765
	-10 949	-12 655

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	44 554	44 330
Fastighetsförsäkring	42 153	39 381
Reparationer fastighet	102 499	81 765
Underhåll fastighet	38 274	85 765
Snöröjning/väghållning	1 514	1 489
	228 994	252 730

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	43 365	38 171
Fjärrvärme	262 402	301 732
Vatten/Avlopp	74 313	66 162
Sophämtning/återvinning	46 131	42 078
Kabel-TV, bredband	131 070	43 800
	557 281	491 943

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Datakommunikation/Web	704	6 690
Revisionskostnader	11 875	11 875
Förvaltningskostnader	46 758	47 805
Konsultarvoden	59 596	3 819
Föreningsavgifter	4 660	4 440
Administrativa kostnader	6 112	5 080
	129 705	79 709

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	32 000	32 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 054	10 212
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 054	42 712

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 537 597	34 537 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 537 597	34 537 597
Ingående avskrivningar	-1 538 008	-1 280 562
Årets avskrivningar	-248 957	-257 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 786 965	-1 538 008
Utgående redovisat värde	32 750 632	32 999 589

Taxeringsvärden byggnader	19 010 000	19 010 000
Taxeringsvärden mark	14 151 000	14 151 000
	33 161 000	33 161 000
Bokfört värde byggnader	22 009 597	22 258 554
Bokfört värde mark	10 741 035	10 741 035
	32 750 632	32 999 589

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 397	97 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 397	97 397
Ingående avskrivningar	-89 442	-79 707
Årets avskrivningar	-2 491	-9 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 933	-89 442
Utgående redovisat värde	5 464	7 955

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	145 588	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 588	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-14 559	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 559	0
Utgående redovisat värde	131 029	0

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 878 448	843 756	631 000	895 827	174 634
Inbetalda insatser	694 563	2 305 437			
Disposition av föregående års resultat:			99 000	75 634	-174 634
Årets resultat					150 299
Belopp vid årets utgång	22 573 011	3 149 193	730 000	971 461	150 299

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB BoLån	1,37	2015-03-18	2 034 928	2 063 684
SEB BoLån	1,42	2016-12-28	2 984 193	3 046 373
SEB BoLån	1,32	2015-03-18	1 911 177	1 928 585
SEB BoLån	1,32	2015-03-18	3 069 392	3 098 480
			9 999 690	10 137 122
Kortfristig del av långfristig skuld			137 432	137 432

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	42 712	42 712
Upplupna räntekostnader	5 666	4 815
Förutbetalda avgifter/hyror	88 862	117 095
Upplupen värmekostnad	40 539	38 538
Upplupen elkostnad	8 965	4 840
Göteborgs Kretslopp	28 873	26 461
Revisionsarvode	23 750	11 875
Revisorsringen	11 293	10 293
Övriga upplupna skulder	1 125	0
	251 785	256 629

Göteborg den april 2015.

Anders Rapp
Ordförande

Lars Peter Stuchly

Jonas Skoglund

Jonas Nordlund

Eric Lundqvist

Mariken Halvarsson de Maar

Anna Hjert
suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015.

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB