

Årsredovisning 2014

BRF Kyrkogatan i Göteborg



FASAD MOT SÖDER/KYRKOGATAN

Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg 769609-6366

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21. Ekonomisk plan registrerades 2003-06-11.

Nuvarande stadgar registrerades 2013-07-03.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen INOM VALLGRAVEN 19:19 förvärvades 2003 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1818 med 1 flerbostadshus i fyra våningar och med inredd vind. Fastigheten har värdeår 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 356 kvm, varav 1 138 kvm utgör lägenhetsyta och 218 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 23 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lokalhyresgästerna bedriver frisersalong och föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan vilken upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Underhållsplan uppdaterades 2013 och har kompletterats med uppskattade åtgärder fram till 2042.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Rörstam- och elstamsbyte samt nyinstallation av hiss, 1997

Omputsning av fasad samt omläggning tak, 2007

Förvaltning

Fastighetsförvaltning - Esplanad Förvaltning AB

Ekonomiskförvaltning- BoDin Ekonomi AB

Den tekniska förvaltningen sköts tillsvidare av Styrelsen, vilket minskar föreningens månatliga avtalskostnader.

Medlemmar

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 6 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

I föreningen finns för närvarande 2 st andrahandsuthyrningar beviljade.

Styrelsen

Claes Gratte	Ledamot
Jan Alexanderin	Ledamot
Björn Gottfridsson	Ledamot
Mathias Jillnefelt	Ledamot
Gilles Balabaud	Suppleant
Daniel Bengtsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann-Lovise Rosenqvist	Auktoriserad revisor
-----------------------	----------------------

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att undvika läckage av avloppsvatten i vår husgrund gjordes under dec 2014 och jan 2015 en RELINING av avloppsrör i källaren.

Styrelsen har under året, med god hjälp av vår ekonomiske förvaltare Mikael Bodin, BoDin Ekonomi AB, följt upp vår ekonomi, med fakturor, lån och kassabehållning mm. Mikael har också bla skött löpande betalningar, bokföring och medlemsregister.

Styrelsen har godkänt nya medlemmar till 6 st bostadsrätter och vi välkomnar de nyinflyttade.

Fakturor har kontrollerats och attesterats. Ett fåtal andrahandsuthyrningar har godkänts.

Kontakter med hantverkare och offerter har vi löpande ägnat oss åt, bla inför RELINING och bygge/installation av egen Värmecentral. Vi har också haft kontakter angående ombyggnationer i BR-lägenheter och förråd. Vi har regelbundna kontakter med våra vaktmästare på Esplanad AB och vi är för närvarande nöjda med deras insatser. De beskar bla vårt träd på gården i höstas.

Jörgen Rosén, tidigare styrelsemedlem har varit styrelsen behjälplig med värdefulla råd och nödvändig information och har bla regelbundet läst av alla elmätare för den löpande eldebiteringen av bostadsrätterna.

Vi har under 2014 fortsatt haft 2 lokalhyresgäster. Från Vt 2015 drivs här 2 frisörssalonger. Nyligen, vt 2015 stängde Salladsbaren och istället öppnade salongen Barber Shop, som hyr in sig i andra hand. Den andra salongen, Bliss Beauty hyr direkt av oss (första hands kontrakt).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny Fjärrvärmecentral: Ett rum på 4 kvm är under vt 2015 avdelat och inrett för vår nya egna värmecentral. Installation av värmeväxlare och VVS-anslutning återstår och kommer att göras enligt avtal med Göteborgs Energi i början av hösten 2015.

Ny puts och eventuellt extra yttre värmeisolering är planerad för vår västra fasad mot hotell Vanilj.

Inköp av nya trädgårdsmöbler är på gång.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014 har Bokföringsnämnden beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska vara tillåtna i K2 (Det nya K-regelverket som skall tillämpas av bl a mindre ekonomiska föreningar). Föreningen har tidigare liksom många andra bostadsrättsföreningar tillämpat progressiva avskrivningsplaner, vilka till sin karaktär kunnat definierats som mer eller mindre schablonmässigt uppbyggda. Föreningen har beslutat att fortsättningsvis skriva av föreningens byggnader enligt en linjär avskrivningsplan d v s med samma belopp varje år. Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år. Linjär avskrivning kommer att ske med 1 % fr o m 2014, vilket motsvarar en årlig avskrivning på c:a 265 tkr och en total avskrivningstid på c:a 100 år.

Föreningen är endast måttligt belånad, vilket framgår av årsredovisningen. Utgifterna i år har varit låga och några jobb på fastigheten som inplanerats till 2014 har senarelagts och kommer att utföras och belasta 2015.

Kassabehållningen har förbättrats under 2014, bla pga fortsatt låga räntenivåer samt milda vintrar med låga uppvärmningskostnader.

Hyresnivån är sedan flera år tillbaka oförändrad.

Jämförelsetal

Nyckeltal med flerårsjämf.	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrätt	761	761	743	743	743
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 247	13 383	13 498	14 541	14 541
Elkostnad kvm/totalyta	64	66	57	67	72
Värmekostnad/kvm totalyta	79	100	101	92	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	34	28	21	24
Årets resultat/kr	126 865	-187 617	846 941	-206 052	41 939
Likviditet (%)	193,0%	158,1%	258,4%	265,5%	285,2%
Soliditet (%)	52,0%	51,6%	51,9%	48,9%	49,1%

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar (sid 8)

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat enligt stämmobeslut 2014	-3 126 620
årets reservering till fond för yttre underhåll	-90 501
årets resultat	126 865
	-3 090 256

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-3 090 256
	-3 090 256

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		865 527	865 527
Lokaler, momspliktiga		427 488	427 757
Elavräkning, medlemmar		54 697	57 075
Övriga rörelseintäkter		10 776	4 785
		<u>1 358 488</u>	<u>1 355 144</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-192 336	-226 491
Reparation och underhåll	2	-3 579	-302 308
Taxebundna kostnader	3	-263 451	-304 785
Övriga externa kostnader	4	-80 369	-72 309
Personalkostnader	5	-44 000	-4 995
Avskrivningar	6	-281 961	-208 311
		<u>-865 696</u>	<u>-1 119 199</u>
Rörelseresultat		492 792	235 945
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 655	22 589
Räntekostnader		-267 358	-374 576
Swapkontrakt		-106 224	-71 576
		<u>-365 927</u>	<u>-423 562</u>
Resultat efter finansiella poster		126 865	-187 617
Årets resultat		126 865	-187 617

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

31 176 030

31 457 991

31 176 030

31 457 991

Summa anläggningstillgångar

31 176 030

31 457 991

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifter/hyror

1 554

630

Övriga fordringar

205

87 443

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 292

10 965

17 051

99 038

Kassa och bank

1 568 611

1 290 675

Summa omsättningstillgångar

1 585 662

1 389 713

SUMMA TILLGÅNGAR

32 761 692

32 847 704

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	8	431 073	340 572
		<u>20 111 073</u>	<u>20 020 572</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat underskott		-3 217 121	-2 939 004
Årets resultat		126 865	-187 617
		<u>-3 090 256</u>	<u>-3 126 621</u>
Summa eget kapital		17 020 817	16 893 951
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		14 919 221	15 074 777
Summa långfristiga skulder		<u>14 919 221</u>	<u>15 074 777</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		155 556	155 556
Leverantörsskulder		182 541	182 721
Aktuell skatteskuld		143 161	150 445
Övriga skulder		76 532	66 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 864	323 471
Summa kortfristiga skulder		<u>821 654</u>	<u>878 976</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 761 692	32 847 704
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		17 062 000	17 062 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden (BFNAR 2009:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. 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. Övergången har inte lett till några väsentliga skillnader.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Likviditet: Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Materiella anläggningstillgångar

Från och med detta räkenskapsår skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan på c:a 100 år beräknat från anskaffningsåret 2002. Föregående års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på c:a 80 år. Jämförelsetalen har inte räknats om. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2014	2013
Avskrivningar		
Byggnader	1,00%	0,60%
Fastighetsförbättringar	1,00%	4,00%
Fastighetsrenoveringar	1,00%	2,00%
Porttelefon (bokfört restvärde 0 kr 31/12 2014)	20,00%	20,00%

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Fastighetskostnader

Teknisk förvaltning	61 052	92 316
Teknisk förvaltning, utöver avtal	10 482	8 250
Snöröjning	728	3 665
Hissbesiktning	1 399	1 380
Gård	0	1 835
Serviceavtal	4 818	4 783
Förbrukningsmtrl	2 634	5 225
Försäkringspremie	15 642	14 463
Kabel-TV	23 920	23 072
Fastighetsavgift/skatt	71 661	71 500
	192 336	226 491

	2014	2013
Not 2 Reparation och underhåll		
Lokaler	0	1 970
Gemensamma utrymmen	0	24 230
VVS	0	11 680
Ventilation	0	2 496
Elinstallationer	0	8 725
Tele/Kabel/Teleport	0	2 009
Hiss	1 645	0
Tak	9 692	142 559
Markytor	0	0
Konsultationer	-9 770	108 639
Övrigt	2 012	0
	3 579	302 308
Not 3 Taxebundna kostnader		
El gemensam	32 008	32 093
El medlemmar	54 697	57 075
Uppvärmning	107 503	136 798
Vatten	37 209	46 793
Sophämtning/renhållning	32 034	32 026
	263 451	304 785
Not 4 Övriga externa kostnader		
Arvode revisor	14 538	12 115
Förvaltningsarvode	35 136	34 884
Förvaltningsarvode, extra	12 029	4 450
Administration	4 113	4 264
Korttidsinventarier	5 815	677
Bankkostnader	2 057	2 281
Bostadsrätterna	4 440	4 230
Övriga externa kostnader	2 241	9 408
	80 369	72 309
Not 5 Personalkostnader		
<i>Arvoden och ersättningar</i>		
Styrelsearvoden	34 000	4 995
Sociala kostnader	10 000	0
Summa	44 000	4 995

Not 6	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 660 850	32 660 850
	Utgående anskaffningsvärde	32 660 850	32 660 850
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 202 859	-994 548
	Årets avskrivningar	-281 961	-208 311
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 484 820	-1 202 859
	Redovisat värde byggnader	25 076 030	25 357 991
	Redovisat värde mark	6 100 000	6 100 000
	Utgående restvärde	31 176 030	31 457 991
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	18 201 000	18 201 000
	Mark	11 966 000	11 966 000
		30 167 000	30 167 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
	Lokaler	4 367 000	4 367 000
		30 167 000	30 167 000

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 605 000	75 000	340 572	-2 939 004	-187 617
Res.disp. enl stämmobeslut				-187 617	187 617
Reserv. yttre fond (not 8)			90 501	-90 501	
Årets resultat					126 865
Belopp vid årets utgång	19 605 000	75 000	431 073	-3 217 121	126 865

Not 8	Fond för yttre underhåll	2014	2013
	Belopp vid årets ingång	340 572	250 071
	Årets reservering enligt plan	90 501	90 501
	Belopp vid årets utgång	431 073	340 572

Brf Kyrkogatan i Göteborg

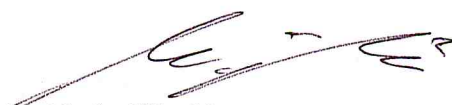
Org.nr. 769609-6366

Not 9	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- stats 31/12	2014-12-31	2013-12-31
	Nordea	3-månaders	1,253%	6 727 777	6 883 333
	Nordea	3-månaders	1,253%	5 472 000	5 472 000
	Nordea	3-månaders	1,253%	2 875 000	2 875 000
	Summa skulder till kreditinstitut			15 074 777	15 230 333
	Kortfristig del lånfristiga skulder			-155 556	-155 556
	Summa långfristiga skulder			14 919 221	15 074 777

Göteborg den 13/5 2015



Claes Gratte



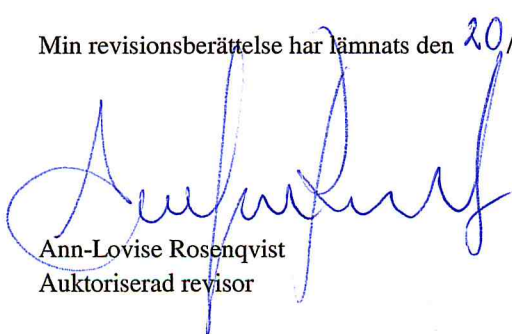
Mattias Jillnefelt

Jan Alexanderin

Björn Gottfridsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2015

Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kyrkogatan i Göteborg,
org.nr 769609-6366

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

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

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 styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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

2015-2015

Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor