

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

Innehåll

Sida

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

Ja *Cg* *h*

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. Fastighetens nybyggnadsår är 1929 och består av 1 flerbostadshus i fyra våningar och med inredd vind. Husen på fastigheten är byggda under åren 1818-1929. Byggnadens värdeår är 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 har följt 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

Investering av en egen fjärrvärmecentral, 2015

Förvaltning

Fastighetsförvaltning - Esplanad Förvaltning AB

Ekonomiskförvaltning- BoDin Ekonomi AB

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen.

- 71A ↑ Gg ne

Medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 33 st medlemmar. Vid årets utgång var antalet medlemmar 34 st.

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	
Jörgen Rosén	Ledamot	
Björn Gottfridsson	Ledamot	Avgick 12 januari 2015
Gilles Balabaud	Suppleant	
Julia Sjöström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2015 fick föreningen en egen fjärrvärmecentral. Tidigare har värme levererats via grannfastigheten.

Under året har relining skett av ett av de fåtal kvarvarande äldre avloppsrören.

En ny lokalhyresgäst tog över befintlig frisörverksamhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga större renoveringar är planerade. Enbart löpande underhåll, som till exempel OVK

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 t o m 2013 tillämpat en progressiv avskrivningsplan. Föreningen beslutade 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 livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 % fr o m 2014, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 265 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

Avgiftsnivån har varit oförändrad sedan flera år tillbaka. Det låga ränteläget gör att styrelsen inte ser något behov av att höja årsavgifterna under 2016.

Jämförelsetal

Nyckeltal med flerårsjämf.	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrätt	761	761	761	743	743
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 108	13 247	13 383	13 498	14 541
Elkostnad kvm/totalyta	59	64	66	57	67
Värmekostnad/kvm totalyta	104	79	100	101	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	27	34	28	21
Årets resultat/kr	-16 687	126 865	-187 617	846 941	-206 052
Likviditet (%)	158%	193%	158%	258%	266%
Soliditet (%)	52%	52%	52%	52%	49%

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar (sid 8)

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat enligt stämmobeslut 2015	-3 090 256
årets reservering till fond för yttre underhåll	-90 501
årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	100 752
årets resultat	-16 687
	-3 096 692

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-3 096 692
	-3 096 692

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 343 562	1 347 712
Övriga rörelseintäkter		6 584	10 776
		<u>1 350 146</u>	<u>1 358 488</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-195 271	-192 336
Reparation och underhåll	3	-130 289	-3 579
Taxebundna kostnader	4	-284 005	-263 451
Övriga externa kostnader	5	-90 406	-80 369
Personalkostnader	6	-58 506	-44 000
Avskrivningar	7	-276 299	-281 961
		<u>-1 034 776</u>	<u>-865 696</u>
Rörelseresultat		315 370	492 792
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 362	7 655
Räntekostnader		-167 395	-267 358
Swapkontrakt		-167 024	-106 224
		<u>-332 057</u>	<u>-365 927</u>
Resultat efter finansiella poster		-16 687	126 865
Årets resultat		-16 687	126 865

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	Not	2015-12-31	2014-12-31
7		31 188 499	31 176 030
		<u>31 188 499</u>	<u>31 176 030</u>

Summa anläggningstillgångar

31 188 499 31 176 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifter/hyror

1 659 1 554

Övriga fordringar

72 267 205

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 273 15 292

89 199 17 051

Kassa och bank

1 247 495 1 568 611

Summa omsättningstillgångar

1 336 694 1 585 662

SUMMA TILLGÅNGAR

32 525 193 32 761 692

MA

CAZ

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgift		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	9	420 822	431 073
		<u>20 100 822</u>	<u>20 111 073</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 080 005	-3 217 121
Årets resultat		-16 687	126 865
		<u>-3 096 692</u>	<u>-3 090 256</u>
Summa eget kapital		17 004 130	17 020 817
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		14 677 352	14 919 221
Summa långfristiga skulder		<u>14 677 352</u>	<u>14 919 221</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		239 024	155 556
Leverantörsskulder		48 482	182 541
Aktuell skatteskuld		143 920	143 161
Övriga skulder		66 212	76 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 073	263 864
Summa kortfristiga skulder		<u>843 711</u>	<u>821 654</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 525 193	32 761 692
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).

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 år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan beräknat från anskaffningsåret 2002. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 80 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2015	2014
Avskrivningar		
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenoveringar	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral	25 år	-
Porttelefon (bokfört restvärde 0 kr 31/12 2014)	-	5 år

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyror

Lokalhyror	426 989	427 489
Rabatt, lokalhyror	-4 245	0
Årsavgifter	865 527	865 527
Elavgifter, medlemmar	55 290	54 697
	<u>1 343 561</u>	<u>1 347 713</u>

Not 2 Fastighetskostnader

Teknisk förvaltning	61 058	61 052
Teknisk förvaltning, utöver avtal	11 479	10 482
Snöröjning	1 204	728
Hissbesiktning	1 445	1 399
Gård	648	0
Serviceavtal	4 869	4 818
Förbrukningsmtrl	527	2 634
Försäkringspremie	17 574	15 642
Kabel-TV	24 208	23 920
Fastighetsavgift/skatt	72 259	71 661
	<u>195 271</u>	<u>192 336</u>

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

	2015	2014
Not 3 Reparation och underhåll		
VVS	100 752	0
Tele/Kabel/Teleport	4 471	0
Hiss	0	1 645
Tak	0	9 692
Huskropp utvändigt	10 501	0
Konsultationer	5 288	-9 770
Övrigt	9 277	2 012
	130 289	3 579
Not 4 Taxebundna kostnader		
El gemensam	24 092	32 008
El medlemmar	55 290	54 697
Uppvärmning	141 399	107 503
Vatten	30 982	37 209
Sophämtning/renhållning	32 242	32 034
	284 005	263 451
Not 5 Övriga externa kostnader		
Juridiskt arvode	15 541	0
Revisionsarvode	15 144	14 538
Förvaltningsarvode	36 888	35 136
Förvaltningsarvode, extra	7 756	12 029
Administration	1 952	4 113
Korttidsinventarier	0	5 815
Bankkostnader	3 009	2 057
Bostadsrätterna	4 440	4 440
Övriga externa kostnader	5 675	2 241
	90 405	80 369
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvode	44 496	34 000
Sociala kostnader	14 010	10 000
Summa	58 506	44 000

Ja. C
Ex 1.

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Not 7 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 660 850	32 660 850
Fjärrvärmecentral	288 768	0
Utgående anskaffningsvärde	32 949 618	32 660 850
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 484 820	-1 202 859
Årets avskrivningar	-276 299	-281 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 761 119	-1 484 820
Redovisat värde byggnader	25 088 499	25 076 030
Redovisat värde mark	6 100 000	6 100 000
Utgående restvärde	31 188 499	31 176 030
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 8 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtels avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 605 000	75 000	431 073	-3 217 121	126 865
Res.disp. enl stämmobeslut				126 865	-126 865
Reserv. yttre fond (not 9)			90 501	-90 501	
Ianspråktag. Yttre fond (not 9)			-100 752	100 752	
Årets resultat					-16 687
Belopp vid årets utgång	19 605 000	75 000	420 822	-3 080 005	-16 687

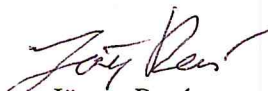
Not 9 Fond för yttre underhåll	2015	2014
Belopp vid årets ingång	431 073	340 572
Årets reservering enligt plan	90 501	90 501
Ianspråktagande av yttre fond	-100 752	0
Belopp vid årets utgång	420 822	431 073

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Not 10	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- tats 31/12	2015-12-31	2014-12-31
	Nordea	3-månaders	0,680%	6 611 110	6 727 777
	Nordea	3-månaders	0,680%	5 444 640	5 472 000
	Nordea	3-månaders	0,680%	2 860 626	2 875 000
	Summa skulder till kreditinstitut			14 916 376	15 074 777
	Kortfristig del lånfristiga skulder			-239 024	-155 556
	Summa långfristiga skulder			14 677 352	14 919 221

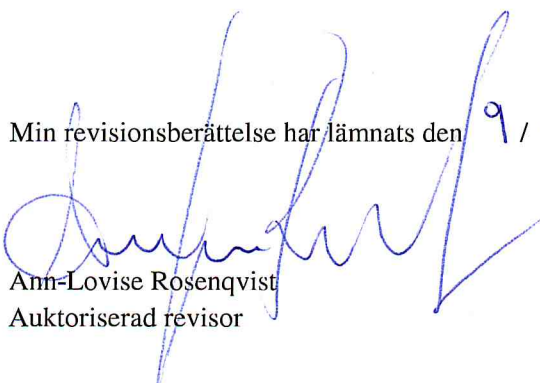
Göteborg den 3 / 5 2016


Claes Gratte
Jörgen Rosén

Jan Alexanderin



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2016


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 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 2015 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 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 9 maj 2016

Ann-Lovise Rosenqvist

Auktoriserad revisor