

Brf Nordhemsgatan 70
Org nr 769610-3915

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokal för uthyrning.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2014.

Till ordinarie styrelseledamöter valdes:

Johannes Hulter

David Wallin

Ann-Louise Hulter

Till styrelsesuppleant valdes:

Ola Dahlström

Kristin Rudenstam

Styrelseledamöter

Johannes Hulter, ordförande

David Wallin

Ann-Louise Hulter

Styrelsesuppleanter

Ola Dahlström

Kristin Rudenstam

Styrelsen har haft 4 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

Revision av föreningens räkenskaper har utförts av KPMG AB.

KPMG har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Marie-Louise Strand.

Medlemsinformation

Föreningen innehar fastigheten Olivedal 13:14 med adress Nordhemsgatan 70.

Byggnaden är uppförd ca 1920 med värdeår 1980.

I föreningen finns 14 lägenheter med en sammanlagd yta av 818 kvadratmeter.

Lägenheterna kan ägas av flera personer men då varje lägenhet har en röst anges ej antalet medlemmar.

Vid ombildningen förblev 2 lägenheter hyresrätter.

Dessutom finns en lokal med en yta av 37 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum o kök

6 st 2 rum o kök

1 st 3 rum o kök

3 st 4 rum o kök

Under verksamhetsåret har 1 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Föreningen har del i Bergfästes Samfällighetsförening med 30 % som förvaltar den gemensamma gården. *

Försäkring

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige.

Förvaltning

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått styrelsen med ekonomisk förvaltning och skött föreningens fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under året

Från och med den 1 januari gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper på sidan 8 har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och föreningen tillämpar från 2014 linjär avskrivningsprincip. I samband med detta har bedömning skett att nyttjandeperioden på fastigheten är 100 år, vilket inte är någon förändring mot tidigare år. Styrelsen arbetar med att föreningen ska vara långsiktigt hållbar bland annat genom att avsättning sker till underhållsfond och att underhåll sker enligt framtagen underhållsplan.

Verksamhet

Styrelsens sammansättning efter årsmötet var Johannes Hulter (ordförande), David Wallin (ledamot), Ann-Louise Hulter (ledamot), Ola Dahlström (ersättare), Kristin Rudenstam (ersättare). Den stora frågan för styrelsen under året har varit försäljningen av den ena av föreningens hyresrätter. Styrelsen valde att sköta försäljningen genom Stadshem fastighetsmäklari och anlidade genom dem en firma för lättare renovering av lägenheten och sedan ett homestyling-företag för att presentera bostaden på ett tilltalande sätt och därigenom öka dess marknadsvärde.

Utöver detta har mindre arbeten utförts i fastigheten, bl.a. reparation och fixering av stängsel på gården. Styrelsen har också inlett arbetet med att upphandla renoveringar som ligger i underhållsplanen.

Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Efter en längre budgivning nådde föreningen ett slutpris på 3,6 miljoner kronor, vilket gav ett betydande tillskott till föreningens kassa. I samråd med föreningens bank lades en plan upp för kraftfull amortering av föreningens lån med hjälp av detta kapital. I samråd med den ekonomiska konsult som anlidades genom Primär fastighetsförvaltning gjordes bedömningen att givet tillskott till föreningens ekonomi så var en ytterligare höjning av avgifterna inte nödvändig.

Flerårsöversikt

Utgående avgifter

Avgifterna höjdes med cirka 2 % fr o m 1:a jan 2014.

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr	830 255	835 847	818 029	755 928
Resultat efter finansiella poster	23 083	199 238	118 652	-261 867
Årsavgifter inkl värme kr/m2	972	953	935	849
Soliditet %	50	49	49	48
Likviditet %	359	319	445	269

A

mw 7/4 JH

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-834 206
Årets resultat	23 083
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-811 123
	<hr/>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Avsättes till underhållsfond	104 000
Balanseras i ny räkning	-915 123
	<hr/>
	-811 123
	<hr/>

✍

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	830 255	835 847
Summa rörelseintäkter		830 255	835 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-371 738	-278 334
Avskrivningar på anläggningstillgångar	4	-135 985	-12 357
Summa rörelsekostnader		-507 723	-290 691
Rörelseresultat		322 532	545 156
Finansiella poster			
Räntekostnader		-299 449	-345 918
Summa finansiella poster		-299 449	-345 918
Resultat efter finansiella poster		23 083	199 238
Årets resultat		23 083	199 238

§

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	19 958 770	20 094 755
Summa materiella anläggningstillgångar		19 958 770	20 094 755
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga fordringar	6	181 982	181 982
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 982	181 982
Summa anläggningstillgångar		20 140 752	20 276 737
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		1 100	956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 122	21 820
Summa kortfristiga fordringar		12 222	22 776
<u>Kassa och bank</u>	8	865 734	703 533
Summa omsättningstillgångar		877 956	726 309
Summa tillgångar		21 018 708	21 003 046

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		10 941 348	10 941 348
Underhållsfond		208 000	104 000
Summa bundet eget kapital		11 149 348	11 045 348
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-834 206	-929 444
Årets resultat		23 083	199 238
Summa fritt eget kapital		-811 123	-730 206
Summa eget kapital		10 338 225	10 315 142
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	10 435 832	10 460 300
Summa långfristiga skulder		10 435 832	10 460 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	-	55 000
Leverantörsskulder		87 907	2 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	156 744	170 282
Summa kortfristiga skulder		244 651	227 604
Summa eget kapital och skulder		21 018 708	21 003 046
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		11 625 000	11 625 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 (K2)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om men de nya principerna har inte medfört väsentliga effekter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Föreningen har övergått från progressiv till linjär avskrivning. Avskrivningstiden är dock oförändrad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	Linjär plan	100 år	2103

Den årliga avskrivningen enligt linjär plan på byggnad uppgår till 135 tkr, vilket är 123 tkr högre än tidigare avskrivning enligt progressiv plan.

Underhållsfond

Enligt BFNAR 2003:4 redovisas underhållsfonden under rubriken eget kapital i balansräkningen. Avsättning till och anspråktagande av fonden redovisas som en omföring mellan bundet och fritt eget kapital.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter, bostäder	648 684	635 964
Hyror, bostäder	136 203	154 428
Hyror, lokaler	42 000	42 000
Bränsleavgifter	3 368	3 455
Summa	830 255	835 847

8

dw Aπ JH

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsavgift/skatt	19 888	19 790
Fastighetsförsäkring	17 777	17 064
Förvaltning	25 431	24 884
Kabel-TV	14 092	13 790
Administration, styrelse och revision	23 804	21 074
Entreprenörer	33 504	26 830
Löpande underhåll	100 608	15 340
Drift och förbrukning	1 247	-
Vatten	20 614	19 754
El	17 054	22 096
Uppvärmning	74 007	77 850
Gaturenhållning	1 515	1 488
Bergfästets samfällighetsförening	22 197	18 374
	<hr/>	<hr/>
	371 738	278 334

Not 4 Avskrivningar på anläggningstillgångar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avskrivning byggnad	135 985	12 357
	<hr/>	<hr/>
	135 985	12 357

~~4~~

dw 7/4 *JH*

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Mark	7 861 000	7 861 000
Byggnader	12 357 325	12 357 325
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 218 325	20 218 325
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-123 570	-111 213
Årets avskrivningar enligt plan	-135 985	-12 357
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 555	-123 570
Utgående restvärde enligt plan	<u>19 958 770</u>	<u>20 094 755</u>
Taxeringsvärde, byggnader	8 219 000	8 219 000
Taxeringsvärde, mark	5 066 000	5 066 000
	<hr/>	<hr/>
	13 285 000	13 285 000

Not 6 Långfristiga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Bergfästets samfällighetsförening	181 982	181 982
	<hr/>	<hr/>
	181 982	181 982

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	7 557	7 197
Övriga poster	3 565	14 623
	<hr/>	<hr/>
Summa	11 122	21 820

Not 8 Kassa och bank

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bankmedel	865 734	703 533
Summa	865 734	703 533

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Vid årets början	10 941 348	104 000	-730 206
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-
Avsättning till underhållsfond	-	104 000	-104 000
Årets resultat	-	-	23 083
Vid årets slut	10 941 348	208 000	-811 123

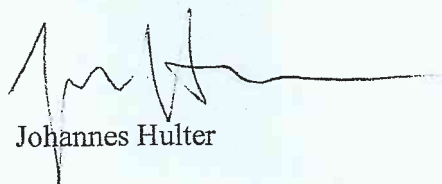
Not 10 Fastighetslån

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv. datum</u>
Stadshypotek	2 240 399	1,12%	Rörligt
Stadshypotek	2 294 250	2,61%	2015-12-01
Stadshypotek	2 370 000	3,03%	2015-12-01
Stadshypotek	2 470 808	2,47%	2016-01-30
Stadshypotek	760 375	3,03%	2015-12-01
Stadshypotek	300 000	2,17%	Rörligt
Avgår: nästa års amortering	0		
	10 435 832		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	20 125	26 850
Årsavgifter betalade i förskott	77 110	77 764
Övriga poster	59 509	65 668
Summa	156 744	170 282

Göteborg 2015-04-07



Johannes Hulter



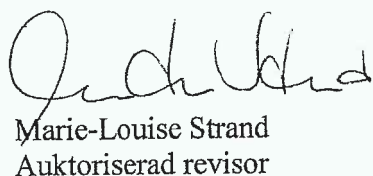
Ann-Louise Hulter



David Wallin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-04-15.

KPMG AB



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor