

# Årsredovisning

för

## **Brf Bäckén-Stigberget 24:4**

769603-8079

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Bäckén-Stigberget 24:4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## **Verksamheten**

### **Allmänt om verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

### **Föreningens ändamål**

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

Föreningen registrerades 1999-01-13 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-27.

Föreningens senaste stadgar registrerades 1999-01-13.

## **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Lina Wedlin Busck	styrelseledamot
Rasmus Kihlberg	styrelseledamot
Magnus Jäderberg	styrelseledamot
Johan Bergholm	styrelseledamot
Carl Johan Wolmesjö	styrelseledamot
Gunilla Bok	styrelseledamot
Jennie Grob	styrelseledamot
Joel Gustafsson	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

## **Revisorer**

Elisabeth Sennfors internrevisor

## **Valberedning**

Christine Westerhaus  
Kristin Eliasson

### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Stigberget 24:4. På fastigheten har 1934 uppförts tre flerbostadshus, omfattande 42 lägenheter samt sex lokaler. 38 lägenheter uppläts med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång. Fastighetens värdeår är 1974. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 2 359 m<sup>2</sup> och lokalarean uppgår till 96 m<sup>2</sup>.. Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Bäckén. Föreningens andel är 59%. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme och varmvatten.

### **Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras;

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av expansionskärl	2013
Omläggning av tak	2012-2013
I ordningställande av gården efter dränering	2011
Partiellt stambyte (OBS)	2010
Dränering av samtliga hus	2010
Totalrenovering av puts på respektive fastighets sockel	2006
Omputsning av fasad	2006
Totalrenovering av fönster	2006
Rörstamsbyte	1974
Elstamsbyte	1974

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<b>Lägenhetstyp</b>	<b>Antal</b>
	1 rok	12
	2 rok	8
	3 rok	16
	4 rok	1
	5 rok	1
	6 rok	4

### **Gemensamhetsutrymmen**

Övernattningsslägenhet	finns i uppgång 32 B
Gemensamhetslokal	finns i uppgång 32 B
Snickarum	finns i uppgång 36 B

### **Föreningens ekonomi**

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.



### Kassaflödesanalys

	2014	2013
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>674 524</b>	<b>3 039 606</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	2 001 858	1 943 422
Finansiella intäkter	2 402	2 878
Ny belåning	0	300 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	121 321
Förändring kortfristiga skulder	187 736	1 158 636
	<b>2 191 996</b>	<b>3 526 257</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 454 504	1 039 729
Räntekostnader/finansiella kostnader	263 407	334 816
Anskaffning anläggningstillgångar	28 569	4 516 794
Förändring kortfristiga fordringar	10 736	0
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	76 700	0
	<b>1 833 916</b>	<b>5 891 339</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>358 080</b>	<b>- 2 665 082</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>1 032 604</b>	<b>674 524</b>

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Verksamhet under året som gått

Vi har haft ett produktivt år i föreningen.

En ny underhållsplan har upprättats i samarbete med Fastighetsakademin, vilken skall hjälpa oss att hålla koll på framtida större underhåll. Våra två duktiga timanställda fastighetskötare ser till att mindre underhåll av fastigheterna sköts kontinuerligt.

Vi har låtit dra in Fiber 100/100 via bredbandsbolaget, samt omförhandlat kabel-tv via ComHem vilket gör att vi sparar många tusenlappar per år.

Vi har två lägenheter som håller på att expandera en genom att bygga ned i källaren och en genom vindsuppbbyggnad. Vi ser positivt på utbyggnationer då det dels ger föreningen större intäkter och dels innebär mindre omflyttning.

I övrigt fortsätter vi att se över våra intäkter och kostnader. Hyrorna för våra kvarvarande hyresrätter har omförhandlats och kommer successivt att höjas till en skälig nivå.

### Medlemsinformation

Samtliga 38 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 65 medlemmar.

Under året har fyra överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning TKr	2 002	1 943	1 982	1 910
Resultat efter finansiella poster TKr	-58	216	-18	-1 265
Soliditet %	60,62	45,09	46,83	53,04
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadrättsyta kr	744	800	826	805
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	5 297	5 741	6 069	6 069
Genomsnittlig skuldränta %	2,04	2,67	3,67	4,02
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	26	27	30	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	120	133	128	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	43	40	43	35

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital.  
Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 338 026
årets förlust	-57 922
	<b>-4 395 948</b>
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	100 764
ur underhållsfonden tas i anspråk	-96 500
i ny räkning överföres	-4 400 212
	<b>-4 395 948</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 957 187	1 941 116
Övriga rörelseintäkter	3	44 672	2 305
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 001 859</b>	<b>1 943 421</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-449 905	-295 867
Driftskostnader	5	-640 072	-583 249
Förvaltningskostnader	6	-177 950	-106 839
Personalkostnader	7	-186 577	-53 773
Avskrivningar		-344 272	-356 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 798 776</b>	<b>-1 395 880</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>203 083</b>	<b>547 541</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 402	2 878
Räntekostnader		-263 407	-334 816
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 005</b>	<b>-331 938</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-57 922</b>	<b>215 603</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-57 922</b>	<b>215 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 922</b>	<b>215 603</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	31 574 847	27 474 156
Maskiner och inventarier	9	25 712	0
Pågående ombyggnation	10	0	4 442 106
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 600 559</b>	<b>31 916 262</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 603 359</b>	<b>31 919 062</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	880
Övriga fordringar		34 422	58 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 326	106 689
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176 748</b>	<b>166 012</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 032 604	674 524
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 032 604</b>	<b>674 524</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 209 352</b>	<b>840 536</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 812 711</b>	<b>32 759 598</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 734 391	11 718 640
Upplåtelseavgifter		10 385 412	6 222 130
Fond för yttre underhåll		1 168 656	1 168 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 288 459</b>	<b>19 109 426</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 338 026	-4 553 628
Årets resultat		-57 922	215 603
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 395 948</b>	<b>-4 338 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 892 511</b>	<b>14 771 401</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	12 373 080	12 572 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 373 080</b>	<b>12 572 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	122 720	0
Leverantörsskulder		92 674	116 215
Övriga skulder		1 139	5 179 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	330 587	120 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>547 120</b>	<b>5 415 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 812 711</b>	<b>32 759 598</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar		17 286 500	17 286 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>17 286 500</b>	<b>17 286 500</b>

<b>Ansvarförbindelser</b>		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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 120 år.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	1 699 759	1 750 410
Hyresintäkter	195 387	190 706
Intäkt bredband	62 040	0
	<b>1 957 186</b>	<b>1 941 116</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	3 332	0
Pantsättningsavgifter	445	0
Försäkringsersättningar	35 394	0
Övriga intäkter	5 501	2 305
	<b>44 672</b>	<b>2 305</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	54 216	-5 737
Fastighetsförsäkring	47 603	41 547
Reparationer fastighet	205 136	187 849
Underhåll fastighet	96 500	0
Fastighetsskötsel	37 450	60 382
Väghållning/snöröjning	9 000	11 826
	<b>449 905</b>	<b>295 867</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	63 783	65 889
Fjärrvärme	294 726	325 741
Vatten/Avlopp	106 523	99 206
Sophämtning/återvinning	43 309	35 803
Kabel-TV/bredband	131 731	56 610
	<b>640 072</b>	<b>583 249</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Förvaltningskostnader	67 234	65 716
Konsultarvoden	98 776	27 868
Föreningsavgifter	5 560	5 876
Administrativa kostnader	6 380	7 379
	<b>177 950</b>	<b>106 839</b>

### 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	102 800	41 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	44 889	12 573
Lön fastighetsskötare	38 888	0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>186 577</b>	<b>53 773</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 396 494	28 891 937
Inköp	0	1 504 557
Omklassificeringar	4 442 106	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 838 600</b>	<b>30 396 494</b>
Ingående avskrivningar	-2 922 338	-2 566 186
Årets avskrivningar	-341 415	-356 152
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 263 753</b>	<b>-2 922 338</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 574 847</b>	<b>27 474 156</b>

Taxeringsvärden byggnader	19 588 000	19 588 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	<b>33 588 000</b>	<b>33 588 000</b>
Bokfört värde byggnader	26 971 763	22 871 072
Bokfört värde mark	4 603 084	4 603 084
	<b>31 574 847</b>	<b>27 474 156</b>

### Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 819	34 819
Inköp	28 569	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 388</b>	<b>34 819</b>
Ingående avskrivningar	-34 819	-34 819
Årets avskrivningar	-2 857	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 676</b>	<b>-34 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 712</b>	<b>0</b>

### Not 10 Pågående ombyggnationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 442 106	0
Årets anskaffningsvärde	0	4 442 106
Omfört mot byggnad	-4 442 106	0
	<b>0</b>	<b>4 442 106</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 718 640	6 222 130	1 168 656	-4 553 629	215 603
Insatser vindarna	1 015 751	4 163 282			
Disposition av föregående års resultat:				215 603	-215 603
Årets resultat					-57 922
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 734 391</b>	<b>10 385 412</b>	<b>1 168 656</b>	<b>-4 338 026</b>	<b>-57 922</b>



### Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea Hypotek	1,67	2017-03-06	6 090 230	
Nordea Hypotek	1,67	2017-11-13	6 405 570	
Stadshypotek				12 572 500
			<b>12 495 800</b>	<b>12 572 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			122 720	0

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelseinkl sociala avgifter	45 208	34 060
Upplupna räntekostnader	21 828	24 415
Förutbetalda avgifter/hyror	144 960	0
Upplupen värmekostnad	73 612	38 237
Upplupen elkostnad	11 975	7 566
Göteborgs Kretslopp	13 225	12 430
Revisorsringen	14 167	0
Övriga upplupna skulder	5 612	3 742
	<b>330 587</b>	<b>120 450</b>

Göteborg den 19/5 2015.


  
Lina Wedlin Busck

Lina Wedlin Busck

  
Johan Bergholm

Johan Bergholm

Jennie Grob

  
Carl Johan Wolmesjö  
gm Suppleant Joel Gustafsson

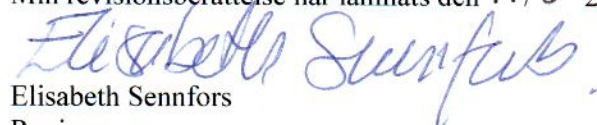
Carl Johan Wolmesjö  
gm Suppleant Joel Gustafsson

  
Rasmus Kihlberg

  
Gunilla Bok

  
Magnus Jäderberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2015.

  
Elisabeth Sennfors

Elisabeth Sennfors  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för  
BRF Bäckén

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckén Stigberget 24:4 för 2014.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

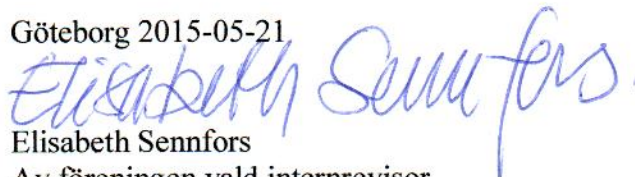
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-05-21



Elisabeth Sennfors

Av föreningen vald internrevisor

