

Årsredovisning
för
Brf Vaktposten 7

716408-7210

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Vaktposten 7 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 intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1982-12-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-12-21.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Henric Jonsson	ledamot, ordförande
Helena Gyzander	ledamot, kassör
Fredrik Arnoldsson	ledamot
Joakim Hahne	ledamot
Patrik Nilsson	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Carina Åström	intern revisor
---------------	----------------

Valberedning

Hans Odelius	sammankallande
Karin Odelius	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kommendantsängen 3:7 med adress Majorsgatan 3. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 16 bostadsrätter samt 1 hyresrätt, med en sammanlagd bostadsarea om 1.471 m².

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	1
	2 rok	6
	3 rok	9
	4 rok	1

Föreningens ekonomi

Budgeten för 2014 föll väl ut. Våra gemensamma kostnader blev något högre än budgeterat vilket huvudsakligen berodde att vi gjorde mer av underhållsplanen än vad vi hade planerat och kostnader för reparationer och underhåll blev därför högre än beräknat.

Våra finansiella kostnader blev däremot 15% lägre än budget och vi räknar med att kostnaden för våra lån kommer att ha sjunkit ytterligare ca 15% från dessa nivåer när vi summerar 2015.

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Ingående kassasaldo	336 695	415 060
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	887 627	886 947
Finansiella intäkter	6 944	1 190
Nytt fastighetslån	0	500 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	5 610
Förändring kortfristiga skulder	3 162	0
	897 734	1 393 747
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	657 482	468 959
Räntekostnader/finansiella kostnader	241 087	261 322
Förändring kortfristiga fordringar	3 887	0
Förändring kortfristiga skulder	0	24 295
Fastighetsförbättringar	0	717 536
	902 456	1 472 112
Årets kassaförändring	- 4 722	- 78 365
Utgående kassasaldo	331 973	336 695

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Under året har föreningen fortsatt sitt arbete med den nya underhållsplan som togs fram 2013 och som löper till 2043. Resultatet av besiktningen visade att fastigheten är generellt i mycket gott skick men genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och ekonomiskt fördelaktiga förvaltning säkerställas.

En mängd mindre arbeten har planerats och påbörjats 2014 såsom uppfräschning av puts i källarutrymmen, byte av stuprör, förbättrade fall till avlopp m.m.

Det har även påbörjats två större projekt. Dels renovering av gatuentrén till 3A som har fått nytt golv och kakel. Även övriga våningsplan i 3A har fått kaklet renoverat. Dels har ett nytt OVK-protokoll tagits fram och åtgärder har vidtagits för att detta protokoll ska bli helt utan anmärkningar.

Det har även tagits fram en särskild underhållsplan för föreningens hyresrätt för att underhållet av den ska skötas på ett strukturerat och professionellt sätt.

Verksamhet under det kommande året

Det kommande året har föreningen inget större underhåll planerat. Det har påbörjats en förstudie för att eventuellt bygga fler balkonger mot innergården, men det har inte tagits några beslut.

Vi fortsätter att bevaka våra kostnader samtidigt som vi ändå är angelägna om att vårda och bevara huset för att bibehålla marknadsvärdet. Vi uppmanar därför föreningens medlemmar att vi alla hjälps åt och bidrar med olika insatser och lika flitigt som hitintills fortsätter att ställa upp och vårda våra gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 17 medlemmar. Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	888	887	902	884
Soliditet (%)	68,30	68,52	69,63	69,54
Resultat efter finansiella poster tkr	-194	8	-109	-107
Genomsnittlig skuldränta %	2,62	2,84	3,66	3,74
Genomsnittlig årsavgift / m ²	576	576	576	562
Bokfört värde / m ² bostadsyta kr	19 730	19 859	19 474	19 551
Lån / m ² bostadsyta kr	6 254	6 254	5 935	5 962
Fastighetens belåningsgrad %	32	31	30	30
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	14	17	13	24
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	31	28	28	23
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	110	112	110	105

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslånen i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-482 439
årets förlust	-194 105
	-676 544
behandlas så att	
Reservering till underhållsfond	87 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-153 000
i ny räkning överföres	-610 544
	-676 544

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	885 974	884 773
Övriga rörelseintäkter	3	1 653	2 173
Summa rörelseintäkter		887 627	886 946
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-326 064	-114 814
Driftskostnader	5	-264 519	-263 277
Förvaltningskostnader	6	-66 900	-90 776
Avskrivningar		-190 106	-150 150
Summa rörelsekostnader		-847 589	-619 017
Rörelseresultat		40 038	267 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 944	1 190
Räntekostnader		-241 087	-261 322
Summa finansiella poster		-234 143	-260 132
Resultat efter finansiella poster		-194 105	7 797
Resultat före skatt		-194 105	7 797
Årets resultat		-194 105	7 797

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 022 997	29 213 103
Summa materiella anläggningstillgångar		29 022 997	29 213 103
Summa anläggningstillgångar		29 022 997	29 213 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		44 263	44 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 449	38 762
Summa kortfristiga fordringar		86 712	82 825
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		331 973	336 696
Summa kassa och bank		331 973	336 696
Summa omsättningstillgångar		418 685	419 521
SUMMA TILLGÅNGAR		29 441 682	29 632 624

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 250 082	18 250 082
Upplåtelseavgifter		2 173 725	2 173 725
Underhållsfond		361 971	274 971
Summa bundet eget kapital		20 785 778	20 698 778

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-482 439	-403 237
Årets resultat		-194 105	7 797
Summa fritt eget kapital		-676 544	-395 440
Summa eget kapital		20 109 234	20 303 338

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 200 000	9 170 000
Summa långfristiga skulder		9 200 000	9 170 000

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	30 000
Leverantörsskulder		29 498	21 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	102 950	107 725
Summa kortfristiga skulder		132 448	159 286

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 441 682	29 632 624
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar		9 646 000	9 646 000
Summa ställda säkerheter		9 646 000	9 646 000

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	787 649	787 649
Intäkter hyresrätter	98 325	97 126
	885 974	884 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	1 110	2 173
Pantsättningsavgifter	0	0
Övriga intäkter	543	0
	1 653	2 173

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	20 689	20 570
Fastighetsförsäkring	15 229	14 784
Reparationer fastighet	109 370	51 438
Underhåll fastighet	152 747	0
Städning	28 029	28 022
	326 064	114 814

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	21 280	24 641
Fjärrvärme	161 472	165 199
Vatten/Avlopp	44 876	40 386
Sophämtning/återvinning	35 073	31 266
Väghållning	1 818	1 785
	264 519	263 277

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Porttelefon	2 298	1 980
Kabel TV	18 176	17 790
Förvaltningskostnader	17 915	28 655
Konsultarvoden	13 644	22 750
Föreningsavgifter	4 080	3 880
Administrativa kostnader	10 787	15 722
	66 900	90 777

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 902 124	29 184 588
Inköp		717 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 902 124	29 902 124
Ingående avskrivningar	-689 021	-538 871
Årets avskrivningar	-190 106	-150 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-879 127	-689 021
Utgående redovisat värde	29 022 997	29 213 103
Taxeringsvärden byggnader	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	13 600 000
	29 000 000	29 000 000
Bokfört värde byggnader	16 900 843	17 090 949
Bokfört värde mark	12 122 154	12 122 154
	29 022 997	29 213 103

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 250 082	2 173 725	274 971	-403 237	7 797
Disposition av föregående års resultat:			87 000	-79 203	-7 797
Årets resultat					-194 105
Belopp vid årets utgång	18 250 082	2 173 725	361 971	-482 440	-194 105

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 46885	2,70	90 dagar	2 730 000	2 730 000
Stadshypotek 116049	2,20	90 dagar	2 970 000	2 940 000
Stadshypotek 96622	1,93	90 dagar	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 22450	2,75	90 dagar	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 46886	2,70	90 dagar	500 000	500 000
			9 200 000	9 170 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	30 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	5 994	5 994
Upplupna räntekostnader	18 769	21 482
Förutbetalda avgifter/hyror	54 486	56 567
Ekonomisk förvaltning	4 546	8 083
Göteborgs Stad Kretslopp	17 425	14 060
Il Recycling	1 441	1 035
Handelsbanken	289	147
	102 950	107 368

Göteborg den / 2015.

Henric Jonsson

Helena Gyzander

Fredrik Arnolsson

Joakim Hahne

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015.

Carina Åström
Revisor