

Årsredovisning
för
BRF Lotsgatan i Göteborg

769606-7904

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för BRF Lotsgatan i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2001-02-23 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2001-02-23.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-12.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Bert Hansson	ledamot, ordförande
Lennart Sääf	ledamot, kassör
Jens Linnér	ledamot, sekreterare
Lennart Lindgren	ledamot, fastighetsansvarig
Mads Husvik	ledamot
Göran Jungblom	suppleant, fastighetsansvarig
Pia Lundgren	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen eller av Bert Hansson i förening med en styrelseledamot.

Föreningens styrelse har hållit nio protokollförda styrelsemöten under året.
Extra föreningsstämma avhölls i september.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Magnus Carlsson	ordinarie revisor - RSM Synneby
-----------------	---------------------------------

Valberedning

Lennart Arnby	sammankallande
Ralph Mellqvist	

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2002 fastigheten Majorna 312:17 i Göteborgs Kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med 43 lägenheter samt 1 lokal.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Av byggnadens totalyta på 3.722 m² utgör 3.472 m² bostadsyta och 250 m² lokalyta.

Byggnadens uppvärmning utgörs av fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	1
	2 rok	16
	3 rok	20
	4 rok	5
	5 rok	1

Föreningens lokaler

<u>Lokaler/verksamhet</u>	<u>storlek</u>	<u>löptid</u>
Kursverksamhet	250 m ²	2015-08-31

Föreningens ekonomi

Året 2014 har tillika som 2013 präglats av förvaltning och därav har inga större förbättringar eller investeringar gjorts.

Tack vare ett år som varit relativt lugnt, har ekonomin utfallit väl. Föreningens ekonomi är under kontroll, dock kräver den noggrann planering och kontroll av framtida räntenivåer.

Vi har fortsatta placeringar via Nordeas fasträntekonto. Föreningens likviditet är god.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2016. Styrelsen har för avsikt att göra en ny långsiktig budget under 2015.

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2014.

Genomsnittlig årsavgift utgjorde 785 kr/m² vid verksamhetsårets utgång.

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Ingående kassasaldo	2 831 500	2 195 391
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 905 882	3 004 892
Finansiella intäkter	41 400	53 551
Förändring kortfristiga fordringar	0	50 056
Förändring kortfristiga skulder	80 436	54 468
	3 027 718	3 162 967
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 254 760	1 173 203
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 126 418	1 214 379
Anskaffning anläggningstillgångar	60 500	0
Förändring kortfristiga fordringar	42 749	0
Amortering av föreningens lån	231 748	139 276
	2 716 175	2 526 858
Årets kassaförändring	311 543	636 109
Utgående kassasaldo	3 143 043	2 831 500

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Revisorsringen Sverige AB

Teknisk förvaltning : Hagwalls Fastighetsförvaltning

Löpande ärenden, arbetsledning samt administrativ uppföljning : Egen regi - styrelsen

Övriga avtal

Styrelsen har tecknat avtal med för föreningen viktiga hantverkare/samarbetspartners. Detta är företag som kan bistå föreningen med rätt kompetens från tid till annan då så erfordras.

Nedanstående avtal har tecknats;

LåsinVäst AB	nattjour
Bohus Ståd AB	lokalvård
iTux	leverans av internet
Com Hem AB	TV
Vinga Hiss AB	hisservice

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nedanstående åtgärder har genomförts eller är planerade

Utöver ordinarie styrelsemöten så bedriver styrelsen ett löpande arbete. Styrelsens bedömning är att arbetet uppgår till ca 60 timmar i månaden.

2014 har handlat mest om förvaltning, då inga större åtgärder enligt underhållsplanen var att genomföra.

Dock har några mindre förändringar och förbättringar gjorts under året;

Föreningen genomförde en förbättring av föreningens och lägenheternas ventilation.

Vi målade vissa delar av taken som hade blivit slitna.

Vi förbättrade vår sophertering i aug/sept. Vi började sortera soporna enligt Renovas direktiv.

31 dec inköptes en av våra medlemmars lägenhet och omvandlades till en hyresrätt. Föreningen hyr ut lägenheten till den förra ägaren som hyresrätt.

Vår årliga föreningsfest gick av stapeln 31 aug 2014 och ca 50 personer deltog på vår grillfest.

Verksamhet kommande år

Eventuellt kommer våra balkonger att målas

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 43 medlemmar.

Under verksamhetsåret har fyra medlemslägenheter överlåtits och ingen andrahandsuthyrning har beviljats av styrelsen. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 906	3 005	0	0
Resultat efter finansiella poster	200	313	0	0
Soliditet %	54,00	55,71	55,48	0,00
Genomsnittlig årsavgift kr/m ²	785	785	785	0
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	22 513	22 601	22 704	0
Lån per kvm bostadsyta kr	10 737	10 227	10 321	10 352
Genomsnittlig skuldränta %	2,97	3,42	3,50	0,00
Fastighetens belåningsgrad %	48	45	45	0
Elkostnad per m ² bostadsyta kr	9	9	7	14
Värmekostnad per m ² bostadsyta kr	81	91	80	78
Vattenkostnad per m ² bostadsyta kr	24	23	17	17
Kapitalkostnad per m ² bostadsyta kr	317	350	337	353

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	117 252
årets vinst	199 933
	317 185
disponeras så att	
till reservfond avsätts	189 100
i ny räkning överföres	128 085
	317 185

Företagets 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	2 878 891	2 896 531
Övriga rörelseintäkter	3	26 991	108 362
Summa rörelseintäkter		2 905 882	3 004 893
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-637 790	-496 924
Driftskostnader	5	-468 154	-493 471
Förvaltningskostnader	6	-88 363	-121 556
Personalkostnader	7	-60 453	-60 453
Avskrivningar		-366 171	-357 840
Summa rörelsekostnader		-1 620 931	-1 530 244
Rörelseresultat		1 284 951	1 474 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter		41 400	53 551
Räntekostnader		-1 126 418	-1 215 179
Summa finansiella poster		-1 085 018	-1 161 628
Resultat efter finansiella poster		199 933	313 021
Resultat före skatt		199 933	313 021
Årets resultat		199 933	313 021

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter		947 000	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		947 000	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	77 986 568	78 316 284
Maskiner och inventarier	9	0	0
Fastighetsinstallationer	10	179 584	155 539
Summa materiella anläggningstillgångar		78 166 152	78 471 823
Summa anläggningstillgångar		79 113 152	78 471 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 597	0
Övriga fordringar		794	-10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 413	24 065
Summa kortfristiga fordringar		66 804	24 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 143 043	2 831 500
Summa kassa och bank		3 143 043	2 831 500
Summa omsättningstillgångar		3 209 847	2 855 555
SUMMA TILLGÅNGAR		82 322 999	81 327 378

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 373 670	44 426 670
Upplåtelseavgifter		34 890	34 890
Fond för yttre underhåll		732 026	542 926
Summa bundet eget kapital		44 140 586	45 004 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		117 252	-6 669
Årets resultat		199 933	313 021
Summa fritt eget kapital		317 185	306 352
Summa eget kapital		44 457 771	45 310 838
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	36 983 373	35 334 593
Summa långfristiga skulder		36 983 373	35 334 593
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		294 528	175 056
Leverantörsskulder		101 925	55 036
Skatteskulder		128 801	107 586
Övriga skulder		0	28 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	356 601	316 016
Summa kortfristiga skulder		881 855	681 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 322 999	81 327 378
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		37 400 000	37 400 000
Summa ställda säkerheter		37 400 000	37 400 000
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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Installationer 10 år

Maskiner och inventarier fullt avskrivna

Från och med den 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Föreningen har valt att tillämpa K2-regelverket. Föreningen tillämpar en linjär avskrivningsprincip. I samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden och bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 200 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	-2 724 886	-2 724 886
Hyresintäkter lokaler	-154 005	-171 644
	-2 878 891	-2 896 530

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	-1 110	-6 672
Pantsättningsavgifter	-5 781	-4 005
Övriga intäkter	-20 100	-97 685
	-26 991	-108 362

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	64 551	64 250
Fastighetsförsäkring	25 600	24 285
Reparationer fastighet	157 471	221 450
Underhåll fastighet	246 108	39 275
Fastighetsskötsel/-städning	139 563	147 663
Väghållning/snöröjning	4 497	0
	637 790	496 923

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	32 236	31 604
Fjärrvärme	280 462	314 726
Vatten och avlopp	83 443	78 286
Sophämtning	51 905	48 753
Kabel-TV	20 108	20 102
	468 154	493 471

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Port-/Hisstelefon	4 411	4 072
Revisionskostnader	17 200	15 000
Förvaltningskostnader	39 998	58 988
Konsultarvoden	11 741	12 350
Föreningsavgifter	5 290	5 040
Administrativa kostnader	9 723	26 106
	88 363	121 556

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	46 000	46 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 453	14 453
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 453	60 453

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 487 112	81 487 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 487 112	81 487 112
Ingående avskrivningar	-3 170 828	-2 843 393
Årets avskrivningar	-329 716	-327 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 500 544	-3 170 828
Utgående redovisat värde	77 986 568	78 316 284

Taxeringsvärden byggnader	44 008 000	44 008 000
Taxeringsvärden mark	19 014 000	19 014 000
	63 022 000	63 022 000
Bokfört värde byggnader	61 986 568	62 316 284
Bokfört värde mark	16 000 000	16 000 000
	77 986 568	78 316 284

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 896	5 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 896	5 896
Ingående avskrivningar	-5 896	-5 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 896	-5 896
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 047	304 047
Inköp	60 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 547	304 047
Ingående avskrivningar	-148 508	-118 103
Årets avskrivningar	-36 455	-30 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 963	-148 508
Utgående redovisat värde	179 584	155 539

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 426 670	34 890	542 926	-6 669	313 021
Återgått till hyresrätt	-1 053 000				0
Disposition av föregående års resultat:			189 100	123 921	-313 021
Årets resultat					199 933
Belopp vid årets utgång	43 373 670	34 890	732 026	117 252	199 933

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,04	2018-06-01	11 713 740	11 815 740
Stadshypotek	1,13	2015-03-23	2 000 000	0
Stadshypotek	3,29	2015-06-01	11 811 948	11 848 476
Nordea Hypotek	2,41	2018-05-30	11 752 213	0
Stadshypotek				11 845 433
			37 277 901	35 509 649
Kortfristig del av långfristig skuld			294 528	175 056

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	24 978	0
Förutbetalda avgifter/hyror	243 187	238 998
Upplupen värmekostnad	42 730	38 969
Upplupen elkostnad	2 489	2 555
Göteborgs Kretslopp	15 000	9 051
Revisionsarvode	15 000	15 000
Revisorsringen Sverige	10 833	10 833
Övriga upplupna skulder	2 384	610
	356 601	316 016

Göteborg den / 2015.

Bert Hansson

Lennart Sääf

Jens Linnér

Mads Husvik

Lennart Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015.

Magnus Carlsson
Auktoriserad revisor
RSM Synneby