

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	14

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2012-12-19 hos Bolagsverket. Den 31 juli 2013 köpte medlemmarna i föreningen fastigheten på Skäpplandsgatan 13-17 av den dåvarande ägaren Gösta Andersson Byggnads AB. Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-12-19 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-04.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

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

Ordinarie revisorer är Håkan Kjellström, Adact Revisorer och Konsulter.

Valberedning är Elsa Johnsson, Lena Rostberg och Kristian Lukacevic

Antalet medlemmar i föreningen var 2014-12-31 62 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under 2014 och totalt 11 stycken sedan tillträdet den 1 augusti 2013. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningen upplåter 72 stycken lägenheter, varav 62 stycken med bostadsrätt, 10 stycken med hyresrätt, 1 styck lokal och 45 stycken p-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	32	16	16	0

I huset finns tvättstuga med sex tvättmaskiner, tre torktumlare och tre torkrum.

De boende har tillgång till källar-/vindsförråd, cykelförråd och barnvagnsförråd.

I huset finns sopsug och soprum för grovsopor. I och med branden 29 november har grovsoprummet varit stängt som en del i saneringsarbetet. Två gånger per år beställs även container, för att boende i fastigheten ska kunna slänga mer skrymmande föremål.

HSB Göteborg har anlitats för den tekniska förvaltningen i fastigheten. De ansvarar också för regelbunden skötsel som städning, tvättstugor, yttre miljö och liknande. Ekonomisk och administrativ förvaltning har uppdragits åt Fastighetspartner. Riksbyggen sköter drift av värme och vatten i huset via Frölundaborgs värmedistributionsförening.

Huset är anslutet till Comhems nät.

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Fastigheten värms med fjärrvärme. Både fjärrvärme och vatten ingår i avgiften. Elförbrukning mäts per lägenhet och förbrukningen betalas av medlemmen. Det finns en samverkan kring fjärrvärme mellan fastighetsägarna i området, som är organiserade i Frölundaborgs värmedistributionsförening. Denna förening ingår i sin tur i Panncentralen Frölundaborg där även flera andra bostadsrättsföreningar i Högsbo ingår. Dessa föreningar syftar till att hitta hållbara energilösningar för framtiden och att förhandla fram bra avtal. Samverkan innefattar också skötsel av parkeringsytor.

En teknisk besiktning av huset genomfördes inför tillträdet av Niras. Styrelsen har därefter genomfört flera kompletterande undersökningar.

De större renoveringar som tidigare gjorts på huset är:

- Fasaden mot söder tilläggsisolerades och bekläddes med plåt 1975
- Den västra fasaden tilläggsisolerades och bekläddes med plåt 1998
- Lägenheternas fönster byttes ut 1998
- Tvättstugan renoverades 2001
- Sopsugen renoverades 2005
- Avloppsstammarna relinades år 2009

Det finns en grupp för trivsel och skötsel av trädgården, vilken leds av Gun-Marie Håman i styrelsen. I gruppen ingår både styrelsemedlemmar och andra boende.

De åtgärder som hittills har utförts har handlat om att vårda trädgården som varit eftersatt. Träd och buskar har beskurits.

Arbetsgruppen har också påbörjat planer för att på sikt fräscha upp och skapa en mer enhetlig trädgård. Delar av det arbetet kan komma att sammanfalla med lokalprojektet.

Det finns särskilda förhållningsregler för de boende i huset. Det handlar om när störande arbeten för utföras, vad som gäller vid renovering, och så vidare. Som boende i huset ska man känna till förhållningsreglerna och följa dem.

Det finns även avtal för andrahandsupplåtelse och andrahandsuthyrning, samt vilka principer som gäller för beviljande och regler för hyra av parkeringsplats.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten gör under året ett resultat efter finansiella poster på -155 tkr. Orsaken till det negativa resultatet är att de nya bokföringsreglerna gör att vi måste skriva av betydligt mer av byggnaden än i vår ekonomiska plan. Resultatet exkl. avskrivningar är 722 tkr vilket också är vårt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Merparten av vårt likvida kapital har varit placerat i en kort räntefond med låg risk. Denna har genererat en avkastning på 80 tkr under året. Vi har också sålt 2 lägenheter för totalt 2,95 Mkr. Dessa två poster syns inte i resultatet men har ytterligare bidragit till det positiva kassaflödet. Vid årets slut fanns ett totalt tillgängligt kapital i räntefond och bank på 10,53 Mkr. Föreningen äger även 10 hyresrätter om totalt 600 kvm. Dessa kommer ombildas till bostadsrätter efterhand som de sägs upp i framtiden

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Under 2014 har flera undersökningar och olika former av underhåll genomförts:

- Kontinuerlig beskärning av träd och buskar
- OVK (ventilationskontroll)
- Utbyte av några maskiner i tvättstugan
- Projektering balkonger, bygglov beviljades i december
- Utvärdering av skicket på vattenledningarna
- Förstudie kring ombyggnad av lokalen till bostadsrätter och föreningslokaler

I fastigheten finns en lokal på 642 kvadratmeter som idag är vakant. Föreningen har under 2014 fortsatt arbetet med att utreda möjligheterna för lokalen. Ett dialogmöte har hållits under året för medlemmarna. Bygglov beviljades under november och det blev startskottet för att påbörja projekteringsprocessen. Under inledningen av 2015 kommer en projektering att genomföras för 7 bostadsrätter och en föreningslokal med samlingslokal, en gästlägenhet och ett styrelserum. Några av årets planerade underhållsåtgärder samt byte av lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar kommer ingå i lokalprojektet. En upphandling av byggnadsfirma kommer genomföras och därefter tas ett komplett förslag fram för medlemmarna att ta ställning till på extra eller ordinarie stämma under våren. Arbetet leds av Anders Larsson och Tobias Persson i styrelsen.

Föreningen är bunden genom servitut att köpa värme genom Panncentralen Frölundaborg. Panncentralen har av historiska skäl länge haft en kraftig rabatt från Göteborg Energi. Rabatten kommer successivt att försvinna under 2015-2018. Därför har Panncentralen under 2014 utrett frågan om att bygga en bergvärmeanläggning. I början av 2015 var utredningen klar och beslut fattades på en extra stämma att anläggningen skall byggas med start hösten 2015. Projektet beräknas kosta 55 Mkr. Finansiering skall ske genom att Panncentralen lånar 75% som bottenlån i bank samt att medlemmarna i Panncentralen erbjuds att låna ut resterande 25% till topplånet.

För vår förening innebär projektet att vi kommer att få lägre energikostnader i framtiden än vad vi skulle få om Panncentralen enbart köper fjärrvärme. I bästa fall kan vi få samma låga energikostnad som idag eller tom lägre. Projektet innebär också att vi måste ta en säkerhet i Panncentralens bottenlån motsvarande vår andel (4,3%, 1,9 Mkr). Vår Brf kommer också att erbjudas att låna ut pengar (0,6 Mkr) till Panncentralens topplån mot +1% i ränta jämfört med vår bankränta.

Efter branden som inträffade i källaren under december så har föreningen tecknat ett brandskyddsavtal med Anticimex. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har påbörjats och de brister som uppdagades i samband med branden åtgärdas i början av 2015.

Den långsiktiga underhållsplanen revideras årligen. De viktigaste planerade åtgärderna under de kommande åren är enligt underhållsplanen:

- | | |
|----------|---|
| 2015: | Balkongrenovering, injustering av radiatorkrets, fasaddränering, porttelefoner. Trädgård, yttre entréer, ytterbelysning (ev. 2016). |
| 2016-18: | Fjärrvärmecentralen, hyreslägenheter och sopsugsanläggning ska renoveras. |
| 2019-21: | Ny takbeläggning, renovering av källare och trapphus, nya entrédörrar, OVK, nya hissar. |
| 2022-26: | Nya ventilationsaggregat, renovering av tvättstugan. Utbyte av vattenledningarna. |

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

I föreningen finns sedan bildandet en fond för renovering och underhåll. Till fonden görs en årlig avsättning av ytterligare kapital. Vi räknar med att ovanstående åtgärder kommer kunna utföras inom ramen för underhållsfonden.

2015 kommer att bli ett händelserikt och arbetskrävande år för föreningen. Balkongrenoveringen påbörjas i februari/mars 2015 och lokalprojektet, med byggnation av nya lägenheter är planerat att påbörjas under andra halvåret 2015 förutsatt att medlemmarna röstar ja till det.

Medlemsinformation

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 mars 2014 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gun-Marie Håman	ledamot	1 år
Jerker Hamrén	ledamot	1 år
Magdalena Helander	ledamot	2 år
Erik Axelkrans	ledamot	2 år
Tobias Persson	ledamot	1 år
Kristina Jungbark	ledamot	2 år
Anders Larsson	ledamot	2 år
Tomas Zeljko	suppleant	1 år

Föreningen har under 2014 upplåtit 2 hyresrätter till bostadsrätt. Under året har styrelsen beviljat 2 stycken andrahandsupplåtelser (bostadsrätter) samt 0 styck andrahandsuthyrning (hyresrätt).

Den ordinarie föreningsstämman hölls 24 mars 2014, då medlemmarna valde styrelse. Extrastämma hölls 31 augusti för att fatta beslut gällande omfattning av balkongrenovering, utöver planerat underhåll. Av föreningens 60 medlemmar var 42 röstberättigade på plats. Samtliga röstade ja till förslaget att förlänga balkongerna. Övriga medlemmar kontaktades efter stämman. Samtliga sade ja till styrelsens förslag. Inga blanka röster, inga mot förslaget.

Styrelsen har under året hållit 16 stycken protokollförda möten samt 1 styck konstituerande möte. Dessutom har flera arbetsmöten hållits kopplat till renoveringsplaner kring balkong och nybyggnation av lägenheter i den tomma lokalen på våning 1, samt planering av den yttre miljön.

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Styrelsen arbetar aktivt med att informera de boende om vad som är aktuellt och på gång, samt eftersträvar att skapa möjlighet till möten och dialog om större frågor. Kanaler för kommunikation är dels föreningens webbplats (www.brfskaplandsgatan.se) dels infotavlor i varje trapphus, samt utanför tvättstugan. Några exempel från året på kommunikationsmöten dit styrelsen har inbjudit, har handlat om renovering av balkonger och ombyggnad av lokalen, samt för att informera om branden i november. Till varje lägenhet hör även en pärm med regler, stadgar och annan information. Särskilt viktig information skickas direkt till de boende.

Flerårsöversikt

	2014
Nettoomsättning (kr)	3 679 891
Resultat efter finansiella poster (kr)	-154 534
Soliditet (%)	57,04
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	697
Vatten (kr/kvm)	28
El (kr/kvm)	19
Värme (kr/kvm)	110
Lån (kr/kvm)	9 743

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	11 259
Årets resultat	-154 534
	-143 275

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	377 400
Ianspråkstagande ur fond	-100 000
Balanseras i ny räkning	-420 675
	-143 275

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

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-08-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 679 892	1 520 893
Summa rörelseintäkter		3 679 892	1 520 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 461 263	-522 645
Underhållskostnader	3	-266 704	-72 442
Övriga externa kostnader	4	-143 447	-117 220
Personalkostnader	5	-87 510	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-876 640	-187 000
Summa rörelsekostnader		-2 835 564	-899 307
Rörelseresultat		844 328	621 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 349	13 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 004 211	-439 097
Summa finansiella poster		-998 862	-425 327
Resultat efter finansiella poster		-154 534	196 259
Resultat före skatt		-154 534	196 259
Årets resultat		-154 534	196 259

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

86 600 360

87 477 000

Summa materiella anläggningstillgångar

86 600 360

87 477 000

Summa anläggningstillgångar

86 600 360

87 477 000

Omsättningstillgångar

Lägenheter i lager

7 335 000

8 694 000

Summa lägenheter i lager

7 335 000

8 694 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

6 995

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

104 973

258 695

Summa kortfristiga fordringar

104 973

265 690

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

9 001 000

5 000 000

Summa kortfristiga placeringar

9 001 000

5 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

8

1 527 632

2 443 636

Summa kassa och bank

1 527 632

2 443 636

Summa omsättningstillgångar

17 968 605

16 403 326

SUMMA TILLGÅNGAR

104 568 965

103 880 326

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 664 000	57 664 000
Upplåtelseavgift		2 132 071	631 071
Fond för yttre underhåll		4 160 000	3 975 000
Summa bundet eget kapital		63 956 071	62 270 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 259	0
Årets resultat		-154 534	196 259
Summa fritt eget kapital		-143 275	196 259
Summa eget kapital		63 812 796	62 466 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	40 063 000	40 063 000
Summa långfristiga skulder		40 063 000	40 063 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			0
Leverantörsskulder		139 342	211 521
Skatteskulder		112 024	0
Övriga skulder		1 620	546 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	440 183	593 257
Summa kortfristiga skulder		693 169	1 350 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 568 965	103 880 326
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastighetsinteckning		40 063 000	40 063 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Intäkter

Intäkter redovisas i den period dessa avser.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 863 342	1 132 465
Hysesintäkter bostäder	668 033	328 443
Hysesintäkter garage/p-plats	113 283	46 778
Outhyrt garage/p-plats	35 234	13 207
	3 679 892	1 520 893

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Fastighetsskötsel	171 554	57 812
Städning	86 753	29 349
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 114	21 030
Snöröjning	3 906	0
Trädgårdsskötsel	23 282	0
Serviceavtal	19 257	9 321
Sophämtning	97 636	45 871
Fjärrvärme	453 380	114 762
Försäkring	92 710	22 996
Tomträttsavgäld	136 000	27 200
Kabel TV	48 599	9 697
Bredband	4 415	2 926
Fastighetsskatt	112 024	47 289
Förbrukningsinventarier	0	20 585
El	76 779	38 546
VA	116 594	61 700
Övriga driftkostnader	11 260	13 561
	1 461 263	522 645
Not 3 Underhållskostnader	2014	2013
Underhåll bostäder	28 089	2 000
Underhåll lokaler	66 984	0
Underhåll gemensamt	83 897	62 286
Underhåll utvändigt	2 274	1 290
Underhåll installation	33 768	0
Underhåll övrigt	0	6 866
Underhåll mark	51 692	0
	266 704	72 442
Not 4 Övriga externa kostnader	2014-12-31	2013-12-31
Köpta tjänster	105 040	54 825
Övrigt	38 407	62 395
	143 447	117 220

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Personal	2014	2013
Löner och ersättningar	66 750	0
Sociala kostnader	20 760	0
Summa	87 510	0
Not 6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 664 000	87 664 000
Utgående anskaffningsvärden	87 664 000	87 664 000
Ingående avskrivningar	-187 000	0
Årets avskrivningar	-876 640	-187 000
Utgående avskrivningar	-1 063 640	-187 000
Redovisat värde	86 600 360	87 477 000
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 047 000	12 047 000
Byggnader	27 593 000	27 593 000
	39 640 000	39 640 000
Not 7 Förutbetalda kostnader	2014-12-31	2013-12-31
Fjärrvärme	104 973	114 822
Övriga förutbetalda kostnader	0	143 873
	104 973	258 695

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Kassa och Bank	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken Affärskonto	1 521 679	2 443 398
Handelsbanken Checkkonto	5 953	0
Avräkningskonto	0	238
	<u>1 527 632</u>	<u>2 443 636</u>

Not 9 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Uppskrivn. fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	57 664 000	631 071	0	3 975 000	196 259
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till yttrefond				185 000	-185 000
Försäljning av lägenheter	0	1 501 000	0	0	0
Årets resultat					-154 534
Belopp vid årets utgång	<u>57 664 000</u>	<u>2 132 071</u>	<u>0</u>	<u>4 160 000</u>	<u>-143 275</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Justeras	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Långfristiga skulder				
Stadshypotek	2017-07-30	3,12	10 000 000	
Stadshypotek	2016-07-30	2,86	10 000 000	
Stadshypotek	2015-07-30	1,92	10 000 000	
Stadshypotek	2015-07-31	1,547	10 063 000	
			<u>40 063 000</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	158 045	175 384
Förskottsbetalda avgifter och hyror	282 138	288 006
Övriga upplupna kostnader	0	129 867
	440 183	593 257

Göteborg

Gun-Marie Håman

Jerker Hamrén

Magdalena Helander

Erik Axelkrans

Tobias Persson

Kristina Jungbark

Anders Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Håkan Kjellström

Ordinarie revisor