

Brf Skarpetegen
Org nr 769616-8108

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Lilleby 3:12, Göteborgs Kommun. Föreningens fastighet består av sex huskropp med 4 lägenheter i varje, dvs. totalt 24 lägenheter, hus i två plan utan källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2.028 kvm.
Byggnadsår; 2009.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med ToVa Ekonomi AB/Ekonomitjänst i Varberg t o m 2014-12-31.

Finansiering

Föreningen saknar helt lån då finansieringen av föreningens fastighet helt skett genom insatser från föreningens medlemmar.

Övriga avtal

Avtal med fast pris på el är tecknat med Din El/Göteborgs energi till ett pris om 39,90 öre per kwh exkl. moms. Priset gäller till 2017-11-30.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggd 2009, med inflyttning i januari till mars 2009.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker med 81.000 kr, dvs.405.000 kr på 5 år. Föreningen har inte gjort någon avsättning 2009 (föreningsstämma 2010).

SBC har upprättat en 30-årig underhållsplan under 2012 till en kostnad om ca 49 tkr.

Göteborgs Energi har upprättat energideklaration under 2012 till en kostnad om ca 23 tkr. Ny deklaration skall upprättas senast år 2022.

Beskattning

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fr.o.m. 2010-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift om 1.277 kr per lägenhet (vilket ökar med index för varje år därefter). De första 5 åren utgår dock ingen fastighetsavgift, under år 6-10 (år 2015-2019) utgår avgiften till hälften. Fr.o.m. år 11 (2020) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden. Föreningens fastighet har fått värdeår 2009.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Skatt utgår med 22,0 % fr.o.m. 2012.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter och hyresrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (1) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Dock har föreningen avlönat en medlem för att sköta gräsklippning m.m.. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Pantsättningsavgifter eller överlåtelseavgift utgår f n inte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förra årets text.....

Energideklaration:

Under sommaren 2012 gjordes en energideklaration av vårt område/lägenheter. Detta är ju enl. lag ett måste.

Utlåtandet av denna deklaration är under våren 2013 utdelad till alla boende, som i sin tur skall sätta in detta i sin lägenhetspärm.

Mycket bra energivärden fick vi i utlåtandet.

Det också positiva som framkom av denna deklaration var att vi inte behöver göra någon OVK besiktning i denna typ av boendeform enl. Boverkets nya råd.

*Vi har ändå beslutat i styrelsen att vi kommer att lägga in detta i vår underhållsplan i framtiden.
Någon form av OVK kontroll måste vi än dock ha.*

Trädgårdsskötsel:

Trädgårdsskötsel i form av gräsklippning samt slänga skräp, har gjorts av medlem.

Övrigt:

Vi har haft 2st städdagar (vår/höst) under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget att notera.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets utgång uppgår till 36 (34) st.

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2014-05-14 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Eriksson	Ledamot	Ordförande
Anders Niklasson	Ledamot	
Mats Brundin	Ledamot	
Ricardo Nogueira de Brito	Ledamot	
Elaine Kålberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt en ordinarie Föreningsstämma enligt ovan.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 52.567 kr (inkl arbetsgivaravgifter) samt till medlem för skötsel av gräsmattor, 9.725 kr (inkl. arbetsgivaravgifter).

Revisorer

Ulf Kluge	Ordinarie
Charlotte Gyllensvaan	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2007-06-14 (2007-06-12).

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 222 kr/kvm exkl. värme och vatten.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	723	752	728	761
Resultat efter finansiella poster	tkr	-296	154	13	222
Soliditet	%	99,7	99,8	99,8	99,8
Fond för yttre underhåll	tkr	324	243	162	81
Årsavgift per kvm boarea	kr	222	222	222	222
Bokfört värde per kvm boyta	kr	27 331	27 556	27 575	27 593
Lån per kvm boarea	kr				
Fastighetens belåningsgrad	%				
Genomsnittlig skuld ränta	%				
Taxeringsvärde	tkr	30 200	30 200	23 600	23 600

Jämförelsetalen har inte räknats om.

2014 2013 2012 2011

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	445 571
Årets resultat	-296 489
Avsättning till yttre underhållsfond	-81 000
	<hr/>
kronor	<u>68 082</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>68 082</u>
kronor	<u>68 082</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	723 058	752 180
Summa rörelseintäkter		723 058	752 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-446 691	-436 370
Övriga externa kostnader	5	-65 062	-62 093
Personalkostnader	6	-62 292	-77 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-456 547	-37 985
Summa rörelsekostnader		-1 030 592	-613 987
<i>Rörelseresultat</i>		-307 534	138 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 170	15 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125	-1
Summa finansiella poster		11 045	15 381
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-296 489	153 574
<i>Resultat före skatt</i>		-296 489	153 574
<i>Årets resultat</i>		-296 489	153 574

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 427 200	55 883 747
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		55 427 200	55 883 747
Summa anläggningstillgångar		55 427 200	55 883 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		734	397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 118	10 317
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		41 852	10 714
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	9	1 005 271	1 001 346
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 005 271	1 001 346
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		408 528	282 489
<i>Summa kassa och bank</i>		408 528	282 489
Summa omsättningstillgångar		1 455 651	1 294 549
Summa tillgångar		56 882 851	57 178 296

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		56 175 600	56 175 600
Fond för yttre underhåll		324 000	243 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>56 499 600</u>	<u>56 418 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		445 571	372 997
Årets resultat		-296 489	153 574
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>149 082</u>	<u>526 571</u>
Summa eget kapital		<u>56 648 682</u>	<u>56 945 171</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	9
Leverantörsskulder		29 400	-
Övriga skulder		46 000	96 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	158 769	136 866
Summa kortfristiga skulder		<u>234 169</u>	<u>233 125</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 882 851</u>	<u>57 178 296</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret. Jämförelsertalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats;

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skulder

Skulder upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter beslut tagits på föreningsstämma sker värdeöverföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Kassaflödesanalys

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-296 489	153 574
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	456 547	37 985
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	160 058	191 559
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-31 138	27 852
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	1 044	-37 621
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	129 964	181 790
Investeringsverksamheten	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	129 964	181 790
Likvida medel vid årets början	1 283 835	1 102 045
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 413 799</u>	<u>1 283 835</u>

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	450 275	450 271
Årsavgifter; el, värme och vatten	263 183	292 309
Årsavgifter carport	9 600	9 600
Summa	<u>723 058</u>	<u>752 180</u>

Not 4 Driftskostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
El	199 473	212 903
Vatten och avlopp	55 687	47 802
Renhållning	34 458	30 525
Snöröjning/sandning	39 375	42 520
Reparation och underhåll fastighet	60 876	39 604
Försäkringspremie	26 586	30 186
Avgift Tv och internet	30 236	30 220
Övriga fastighetskostnader	-	2 610
	<u>446 691</u>	<u>436 370</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Revisionsarvode	14 100	12 938
Ekonomisk förvaltning	39 464	39 264
Bankkostnader	3 193	3 005
Medlemsavgift Borätterna	4 390	4 180
Övriga kostnader	<u>3 915</u>	<u>2 706</u>
	65 062	62 093

Not 6 Personal

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
--	----------------------------------	----------------------------------

Föreningen har i likhet med tidigare år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

Skötsel av gräsmattor	7 400	7 400
Ersättning till styrelsen	40 000	53 370
Sociala kostnader	14 892	16 769
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	62 292	77 539

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
--	----------------------------------	----------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Ingående avskrivningar	-141 853	-103 868
Årets avskrivningar	-456 547	-37 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-598 400	-141 853
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	55 427 200	55 883 747
	<hr/>	<hr/>
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	11 895 000	11 895 000
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	30 200 000	30 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	1 072	2 756
Upplupna försäkringskostnader	28 099	-
Övriga poster	11 947	7 561
	<u>41 118</u>	<u>10 317</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Bundet konto på SEB	1 005 271	1 001 346

Not 10 Förändring av eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2013-12-31	56 175 600	243 000	526 571	56 945 171
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämman				
avsättning till yttre underhållsfond		81 000	-81 000	
Årets resultat			<u>-296 489</u>	<u>-296 489</u>
Eget kapital 2014-12-31	56 175 600	324 000	149 082	56 648 682

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	55 253	47 400
Upplupna revisionskostnader	14 000	13 250
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	33 146	30 821
Snöröjning	-	7 313
Övriga poster, el, m.m.	-	38 082
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>102 399</u>	<u>136 866</u>

Torslanda _____ - ____ - ____

Åsa Eriksson

Anders Niklasson

Mats Brundin

Ricardo Nogueira de Brito

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Ulf Kluge
Auktoriserad revisor