Bostadsrättsföreningen Gubbero
Org nr 769613-5941

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- noter 8

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-06 och justerades 2015-12-03.

Verksamheten under räkenskapsåret
Föreningen förvärvade fastigheten Gubbero i januari 2007.

Föreningens byggnad
Föreningen byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via kulvertnät från Göteborg Energi.

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar.
Byggnadens totalyta är 1 872 kvm, och utgör lägenhetsyta. 1 778 kvm utgör bostadsrättsyta.

Lägenheter och kontorslokal
Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning
6 st 3 rum och kök
11 st 2 rum och kök
13 st 1rum och kök

Fastighetens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och som sträcker sig till år 2029

Fastighetsförvaltning
Föreningen har avtal med Ariadne Företag AB om ekonomisk förvaltning, och med Anita Andreasson som fastighetsskötare.

Medlemmar
Antal medlemslägenheter i föreningen är 29 st. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av basbelopp, 1 110 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 444 kronor.

Styrelsens sammansättning
Kjell Andreasson ledamot ordförande
Margareta Eklund ledamot.
Mauriuz Barwikowski ledamot vice ordförande.
Daniel Adersson suppleant

Revisor
Christina Eliasson CHrevy Redovisning.

Föreningens ekonomi
Styrelsen har höjt årsavgiften för 2010 och 2012 med 3%.
Vi har under år 2007, 2008, 2009, 2011,2013,2014 och 2015 inte följt vår plan och därmed inte gjort några höjningar.

Vi har höjt avgiften i januari 2013 med 117 kr per lägenhet och månad i 10 år, för att betala nya säkerhetsdörrar och postboxar i entrén.

Fastighetsskatt erläggs med 0,4% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen klassificeras skattemässigt som en privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2015 och planerade händelser

Vi har avslutat samarbetet med Ariadne Företag som ekonomisk förvaltare och inlett ett samarbete med Desai Ekonomi från och med 2016.

Inget planerat inför 2016!

Flerårsjämförelse

		2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	kr	1 117 519	1 111 997	1 135 599	1 108 892
Resultat	kr	-21 517	-126 419	-89 457	-130 704
Årsavgift per kvm bostadrättssyta	kr	586	582	560	570
Värmekostnad per kvm bostadsyta	kr	90	89	104	95
Vattenkostnad per kvm bostadsyta	kr	36	37	30	26

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 457 909
Årets resultat	-21 517
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-70 200
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 549 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-2 549 626
	-2 549 626

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 041 770	1 034 273
Hyresintäkter	2, 3	75 749	77 724
Summa nettoomsättning		1 117 519	1 111 997
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll		-145 052	-89 791
Driftskostnader	4	-470 346	-486 938
Administrationsomkostnader	5	-66 287	-60 487
Övriga kostnader		-10 947	-9 882
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-692 632	-647 098
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-334 985	-334 016
Resultat före finansiella poster		89 902	130 883
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		139	6 709
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-111 252	-263 627
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-306	-384
Summa resultat från finansiella investeringar		-111 419	-257 302
Resultat efter finansiella poster		-21 517	-126 419
Årets förlust		-21 517	-126 419
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-21 517	-126 419
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-70 200	-70 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-91 717	-196 619

Balansräkning	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 760 938	29 086 778
Inventarier	7	73 009	82 154
		28 833 947	29 168 932
Summa anläggningstillgångar		28 833 947	29 168 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		3 909	114 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8 568	46 282
		12 477	160 625
Kassa och bank		546 279	177 177
Summa omsättningstillgångar		558 756	337 802
Summa tillgångar		29 392 703	29 506 734

Balansräkning	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		24 102 023	24 102 023
Yttre fond		462 600	392 400
		24 564 623	24 494 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 457 908	-2 261 290
Årets förlust		-21 517	-126 419
Summa eget kapital		22 085 198	22 106 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 100 000	7 100 000
Summa långfristiga skulder		7 100 000	7 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 440	61 160
Skatteskulder		-	36 300
Övriga kortfristiga skulder		199	1 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	180 866	201 450
Summa kortfristiga skulder		207 505	300 020
Summa eget kapital och skulder		29 392 703	29 506 734
Ställda säkerheter	12	8 000 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.
När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .
Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år
Inventarier	5 - 10 år

Finansiella instrument

Fordringar
Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Hyresintäkter

	2015	2014
Hyresintäkter lägenheter	75 749	77 724
Summa	75 749	77 724

Not 3 Operationella leasingavtal

	2015	2014
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	19 908	19 594
	19 908	19 594
Under perioden erhållna hyresintäkter	79 006	77 724

I föreningens redovisning utgörs den operationella leasingen av hyrd lägenhet. Avtal om hyra av bostadslägenhet löper med tre månaders uppsägning. Så snart hyresgäst avflyttar kommer lägenheten att ombildas till bostadsrätt och försäljas.

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Fjärrvärme	169 358	167 063
El	23 528	24 902
VA	67 889	69 973
Renhållning	20 836	23 814
Försäkring	32 281	30 603
Com hem	24 936	33 108
Fastighetsskötsel och städning	71 080	65 583
Kommunal fastighetsavgift	37 290	36 510
Underhållsplan	-	18 251
Övriga driftskostnader	23 148	17 131
	470 346	486 938

Not 5 Administrationsomkostnade

	2015	2014
Styrelsearvode	29 036	29 249
Ekonomisk förvaltning	32 876	27 488
Revisionskostnad	4 375	3 750
	66 287	60 487

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 171 888	30 986 350
Inköp/Aktiveringar	-	185 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 171 888	31 171 888
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 085 109	-1 759 363
Årets avskrivningar	-325 840	-325 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 410 949	-2 085 109
Utgående restvärde enligt plan	28 760 939	29 086 779
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	11 414 000	11 414 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 200 000	13 200 000

Not 7 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 149	36 461
Inköp	-	60 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 149	97 149
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 995	-6 725
Avskrivningar	-9 145	-8 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 140	-14 995
Utgående restvärde enligt plan	73 009	82 154

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förbetalda försäkringspremier	-	32 281
Förutbetald ekonomisk förvaltning	-	5 625
Förutbetald kabeltv	8 568	8 376
Summa	8 568	46 282

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat reslutat	Årets resultat
Eget kapital 2013-12-31	20 113 780	1 788 243	322 200	-2 101 632	-89 457
Försäljning lägenhet	914 964	1 285 036	-	-	-
Avsättning yttre fond	-	-	70 200	-70 200	-
Omföring resultat	-	-	-	-89 457	89 457
Årets resultat	-	-	-	-	-126 419
Eget kapital 2014-12-31	21 028 744	3 073 279	392 400	-2 261 289	-126 419
Avsättning yttre fond	-	-	70 200	-70 200	-
Omföring resultat	-	-	-	-126 419	126 419
Årets resultat	-	-	-	-	-21 517
Eget kapital 2015-12-31	21 028 744	3 073 279	462 600	-2 457 908	-21 517

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	1,830	0	2017-08-25	2 000 000
Swedbank	0,354	0	tremånadersrörligt	2 300 000
Swedbank	0,674	0	tremånadersrörligt	2 800 000
Totalt				**7 100 000**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	9 749	23 910
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	76 339	81 984
Upplupen fjärrvärme	21 572	26 137
Upplupen kommunal fastighetsavgift	37 290	36 510
Upplupen el	2 856	3 464
Upplupen VA	17 116	17 879
Upplupen administration	4 101	-
Upplupen renhållning	4 343	4 066
Upplupen revision	7 500	7 500
Summa	180 866	201 450

Not 12 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000

Göteborg 2016-_____

Kjell Andreasson Mariusz Barwikowski

Margareta Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-_____.

Christina Eliasson