

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Heden 27:22

769613-0728

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heden 27:22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Heden 27:22 registrerades 2005-09-15 och nuvarande ekonomisk plan registrerades 2006-05-19. Föreningen är en privatbostadsförening vilket innebär att intäkterna kommer från årsavgifter och hyresupplåtelser.

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 och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-09-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Heden 27:22 bebyggdes 1889 och är belägen i Göteborgs kommun med adresserna Södra Vägen 2 och Engelbrektsgatan 49-51. Fastigheten förvärvades den 1 juni 2006. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 5 våningar, innehållande 26 lägenheter och 7 lokaler, varav 2 av lägenheterna samt 5 av lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

4 st 6 rum och kök

4 st >6 rum och kök Total bostadsyta: 3 981 kvm Total lokalyta: 1 072 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-01 bestått av:

Ordinarie: Ulf Davidsson
 David Hartman
 Ulf Ragnarsson
 Johan Gröndahl
 Frida Alexandersson

Revisor

Ordinarie: Revisorsringen AB, Kjell Eriksson

Valberedning

Sammanställande: Sophie Nordenham

Medlemsinformation

Under perioden har 1 (3) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har föreningen beviljat 1 (1) andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 36 (36) medlemmar.

Årsavgifter

Inga planerade höjningar under år 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Hemsida

Glöm inte vår hemsida www.heden27-22.se. Där kan Ni ändra Era uppgifter till exempel om Ni bytt e-postadress. Har Ni glömt lösenordet så skicka en e-post till webadmin@heden27-22.se.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Förvaltningen av fastigheten har under året utförts av Opalen FastighetsFörvaltning AB, som också hanterat lägenhetsförteckningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Ossén Agency AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll. Avgifterna har varit oförändrade under året..

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdispositionen och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 896 kvm lokalytor.

KE

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 32 318 kronor, $(26 \text{ lägenheter} * 1\,243 = 32\,318 \text{ kronor})$, jämfört med 0,3% av 69 000 000 = 207 000 kronor).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga reparationer eller renoveringar företagits. Löpande underhåll av föreningens fastighet har företagits med totalt 414 266 sek. Budgeterade underhållskostnader för räkenskapsåret uppgick till 500 000 sek.

Föreningens ekonomi har stärkts under året och föreningen uppvisar en vinst efter finansiella poster som uppgår till 135 000 sek. Budget för året är vinst om 121 000 sek. Föreningen uppvisar alltså ett något bättre resultat än budgeterat. Föreningens kassa är fortsatt stark och uppgår i bokslutet till ca 2,5 msek, detta att jämföras med föregående år då den uppgick till ca 1,7 msek. I förhållande till föreningens kortfristiga skulder får konstateras att föreningens rörelsekapital är mycket stark.

Styrelsen har under året utrett frågan avseende förråd till de medlemmar som i dagsläget saknar detta. Under kommande år planerar styrelsen, om brandskyddslagar och bygglov inte utgör något hinder, att eventuellt bygga om trappuppgången i vinden på Engelbrektsgatan 51 till förråd. Inget beslut är dock ännu fattat.

Under året har styrelsen även legat i förhandling med en av föreningens lokalhyresgäster avseende en eventuell hyressänkning, något som styrelsen motsätter sig. Styrelsen tror dock på en lösning i frågan samt att nuvarande hyresnivåer bibehålls.

Styrelsen har även under året fortsatt att utreda frågan kring grundförstärkning. I dagsläget finns inget beslut om och när en eventuell grundförstärkning av fastigheterna kommer att ske.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen arbetat med att uppdatera den underhållsplan som togs fram 2012.

Inga planerade större underhållsåtgärder eller investeringar i fastigheten är planerade under 2016.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 354	3 407	3 369	3 413
Resultat efter finansiella poster	135	-141	-162	329
Soliditet (%)	70	70	70	70
Saldo yttre reparationsfond	1 201	938	975	793
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	6 016	6 016	6 016	6 016
Kassalikviditet (%)	335	205	268	317
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	403	403	403	403

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 996 281
årets vinst	135 396
	-6 860 885

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	262 800
i ny räkning överföres	-7 123 685
	-6 860 885

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

KE

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 353 883	3 407 232
Övriga rörelseintäkter	3	26 658	302 020
Summa rörelseintäkter		3 380 541	3 709 252
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-414 266	-800 467
Driftskostnader	5	-1 306 945	-1 428 111
Övriga externa kostnader	6	-83 442	-102 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-767 416	-767 416
Summa rörelsekostnader		-2 572 069	-3 098 575
Rörelseresultat		808 472	610 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		134	267
Räntekostnader		-673 210	-752 025
Summa finansiella poster		-673 076	-751 758
Resultat efter finansiella poster		135 396	-141 081
Resultat före skatt		135 396	-141 081
Årets resultat		135 396	-141 081

Kf

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

78 170 135

76 644 127

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

8

0

2 293 424

Summa materiella anläggningstillgångar

78 170 135

78 937 551

Summa anläggningstillgångar

78 170 135

78 937 551

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

3 320

Övriga fordringar

5 478

6 020

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

33 885

37 519

Summa kortfristiga fordringar

39 363

46 859

Kassa och bank

Kassa och bank

2 505 218

1 687 762

Summa kassa och bank

2 505 218

1 687 762

Summa omsättningstillgångar

2 544 581

1 734 621

SUMMA TILLGÅNGAR

80 714 716

80 672 172

KE

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 229 348	53 229 348
Upplåtelseavgifter		9 085 771	9 085 771
Fond för yttre underhåll		1 200 954	938 154
Summa bundet eget kapital		63 516 073	63 253 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 996 281	-6 592 399
Årets resultat		135 396	-141 081
Summa fritt eget kapital		-6 860 885	-6 733 480
Summa eget kapital		56 655 188	56 519 793
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 300 000	23 300 000
Summa långfristiga skulder		23 300 000	23 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 854	217 890
Övriga skulder	12	191 500	82 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	493 174	552 415
Summa kortfristiga skulder		759 528	852 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 714 716	80 672 172

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	28 800 000	28 800 000
Summa ställda säkerheter	28 800 000	28 800 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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.

Följande avskrivningstider uttryckt i procent/år tillämpas:

Byggnader	150 år
Markanläggningar	2%
Soprum / Sophus	3,33%
Fastighetsförbättringar	1,5-5%
Ombyggnad f.d. hotell	1%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Hyresintäkter bostäder	95 544	95 544
Hyresintäkter lokaler	1 475 900	1 531 489
Utdebiterad Fastighetsskatt	26 615	26 616
Årsavgifter	1 709 446	1 709 620
Debiterade avgifter	37 044	37 044
Fakturerade kostnader	9 335	6 919
	3 353 884	3 407 232

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättning	0	256 272
Fakturerade utlägg	26 658	45 748
	26 658	302 020

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll inre	132 345	329 010
Reparation och underhåll yttre	13 795	34 762
Reparation och underhåll lokaler	36 489	4 043
Reparation och underhåll lägenheter	100 059	35 553
Reparation och underhåll enligt underhållsplan	104 853	369 340
Hissunderhåll	26 725	27 759
	414 266	800 467

KE

Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
Städning entreprenad	63 629	70 509
Fastighetsskötsel entreprenad	47 964	24 156
Yttre skötsel/snöröjning	8 721	0
Fastighetsel	28 521	30 407
Uppvärmning	484 483	485 062
Vatten	166 579	310 573
Sophämtning	77 110	63 518
Fastighetsförsäkring	45 336	43 300
Kabel-TV och internet	38 843	39 332
Förvaltningsarvode	101 201	126 155
Fastighetsskatt/avgift	218 318	217 642
Sotning	26 240	17 457
	1 306 945	1 428 111

Not 6 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	11 876	10 155
Revisionsarvode	28 982	0
Medlems/föreningsavgift	7 234	7 500
Konsultarvode	27 945	74 117
Överlåtelser/Pantavgifter	0	3 109
Övriga kostnader	7 405	5 101
Övriga externa tjänster	0	2 599
	83 442	102 581

KE

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 521 648	78 899 511
Omklassificeringar	2 293 424	622 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 815 072	79 521 648
Ingående avskrivningar	-2 877 521	-2 035 453
Omklassificeringar	0	-74 652
Årets avskrivningar	-767 416	-767 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 644 937	-2 877 521
Utgående redovisat värde	78 170 135	76 644 127
Taxeringsvärden byggnader	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärden mark	43 400 000	43 400 000
	87 600 000	87 600 000

I ingående anskaffningsvärde ingår fastighetsförbättringar med: 13 399 502 kr. Vindsombyggnad, hiss och förråd 2010 med 150 000 kr. Markanläggningar med 922 137. Omklassificering 2 293 424 avser fönsterbyte..

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Fönsterbyte / omklassificerat till byggnad	0	2 293 424
	0	2 293 424

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkring	22 552	13 764
Förutbetalda kabel-TV	4 288	9 714
Förutbetalda bevakning	1 028	0
Förutbetalda årsavgift Brfnet	1 899	1 863
Kreditfaktura på vatten	0	12 178
JR Johnsson Plåtslageri	4 118	0
	33 885	37 519

KE

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 229 348	9 085 771	938 154	-6 592 400	-141 081
Disposition av föregående års resultat:			262 800	-403 881	141 081
Årets resultat					135 396
Belopp vid årets utgång	53 229 348	9 085 771	1 200 954	-6 996 281	135 396

Reservering/ianspråktagande yttre reparationsfond enligt stämmobeslut har skett med 262 800 / 0 kr.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	4,46	2016-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,75	2017-06-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2,35	2019-06-30	6 300 000	6 300 000
			23 300 000	23 300 000

Not 12 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Redovisningskonto för moms	91 500	82 074
Deposition Jakhchali Rstaurang AB	100 000	0
	191 500	82 074

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	62 253	84 420
Förskottsbetalda hyror/avgifter	287 788	246 945
Upplupna kostnader för vatten	45 221	0
Upplupna bränslekostnader	63 964	73 719
Upplupna elavgifter	1 683	3 423
Upplupna renhållningskostnader	13 485	13 168
Upplupna reparation och underhåll	0	112 960
Övriga upplupna kostnader	5 030	5 280
Beräknat arvode för revision	13 750	12 500
	493 174	552 415

pt

Göteborg den 13 / 5 2016



Ulf Davidsson



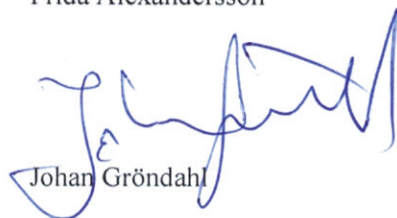
David Hartman



Frida Alexandersson



Ulf Ragnarsson



Johan Gröndahl

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2016

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Heden 27:22

Organisationsnummer 769613-0728

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Heden 27:22 år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenligt med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräcklig och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Heden 27:22 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 24/5 2016
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor