

Årsredovisning

för

Brf Framnäsgratan 4-6

769613-8234

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Framnäsgratan 4-6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-02-06 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-02-07.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Daniel Södow	ledamot, ordförande (tom. nov. 2014)
Ana-Maria Iliescu	ledamot (ordförande from. nov. 2014)
Martina Petersson	ledamot
Nguyen Huynh	ledamot
Lei Bao	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson



Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Krokslätt 9:13 samt Krokslätt 9:14 med adress Framnäsgatan 4 resp. 6. På fastigheterna har uppförts byggnad, omfattande 12 st bostadsrätter samt 1 st hyresrätt med en sammanlagd bostadsarea om 940 m². Byggnaderna uppfördes 1947 och är åsatta ett värdeår 1970 enligt gällande fastighetstaxering.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	7
	3 rok	4
	4 rok	2

Fastigheten är försäkrad genom Gjensidige. Försäkringen omfattar fullvärde.

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Ingående kassasaldo	344 057	522 634
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	612 017	589 308
Finansiella intäkter	831	4 290
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	0	20 125
	612 848	613 723
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	586 423	389 903
Räntekostnader/finansiella kostnader	153 081	222 690
Förändring kortfristiga fordringar	4 387	348
Förändring kortfristiga skulder	62 644	0
Fastighetsförbättringar	0	179 359
	806 535	792 300
Årets kassaförändring	- 193 687	- 178 577
Utgående kassasaldo	150 370	344 057

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna på Framnäsgatan 4 och Framnäsgatan 6. Föreningens ändamål är att gynna medlemmarnas intressen och styrelsen arbetar kontinuerligt med att underhålla och förbättra fastigheterna. Vi har målat utvändigt samtliga fönster i fastigheterna och även de partier på insidan som hade renoverats året innan. Vi har gjort ett större arbete för att förbättra ventilationssystemet i föreningen. Företaget Energi & Miljöteknik har utfört en funktionskontroll av ventilationssystemet och sammanfattat nödvändiga åtgärder. Med detta som utgångspunkt har företaget ISAB Ventilation AB gjort bland annat rengöringsarbete av frånluftsventilationen i alla lägenheter, allmänna utrymmen, vindar och takfläkt samt monterat en ny takfläkt. *WA*

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 21 medlemmar.
Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	612	589	575	563
Soliditet %	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster tkr	-280	-59	-36	-28
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	3,62	3,89	3,89
Genomsnittlig årsavgift / m ²	614	592	575	568
Bokfört värde / m ² bostadsyta kr	18 774	18 935	18 784	18 742
Lån / m ² bostadsyta kr	6 535	6 535	6 535	6 535
Fastighetens belåningsgrad %	35	35	35	35
Elkostnad / m ² totalyta kr	23	26	17	22
Vattenkostnad / m ² totalyta kr	52	39	35	64
Värmekostnad / m ² totalyta kr	81	110	111	114

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-233 199
årets förlust	-280 240
	-513 439
behandlas så att	
Reservering till underhållsfond	36 700
i ny räkning överföres	-550 139
	-513 439

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *MO*

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	612 017	589 308
Summa rörelseintäkter		612 017	589 308
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-299 256	-148 685
Driftskostnader	4	-178 656	-184 989
Förvaltningskostnader	5	-95 369	-43 087
Personalkostnader	6	-13 142	-13 142
Avskrivningar		-153 584	-40 264
Summa rörelsekostnader		-740 007	-430 167
Rörelseresultat		-127 990	159 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter		831	4 290
Räntekostnader		-153 081	-222 690
Summa finansiella poster		-152 250	-218 400
Resultat efter finansiella poster		-280 240	-59 259
Resultat före skatt		-280 240	-59 259
Årets resultat		-280 240	-59 259

MB

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 647 432	17 798 449
Maskiner och inventarier		10 271	12 838
Summa materiella anläggningstillgångar		17 657 703	17 811 287
Summa anläggningstillgångar		17 657 703	17 811 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		115	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 606	12 236
Summa kortfristiga fordringar		16 721	12 334
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		150 370	344 057
Summa kassa och bank		150 370	344 057
Summa omsättningstillgångar		167 091	356 391
SUMMA TILLGÅNGAR		17 824 794	18 167 678

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 595 187	11 595 187
Upplåtelseavgifter		245 153	245 153
Underhållsfond		196 090	159 390
Summa bundet eget kapital		12 036 430	11 999 730
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-233 199	-137 240
Årets resultat		-280 240	-59 259
Summa fritt eget kapital		-513 439	-196 499
Summa eget kapital		11 522 991	11 803 231
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	6 143 224	6 143 224
Summa långfristiga skulder		6 143 224	6 143 224
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 762	51 536
Skatteskulder		31 551	33 475
Övriga skulder		0	638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	108 266	135 574
Summa kortfristiga skulder		158 579	221 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 824 794	18 167 678
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 144 000	7 144 000
Summa ställda säkerheter		7 144 000	7 144 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>W</i>

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	527 639	508 552
Hyresintäkter bostäder	84 378	80 745
	612 017	589 297

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	15 821	15 730
Fastighetsförsäkring	21 057	20 210
Reparationer fastighet	59 961	25 183
Underhåll fastighet	145 831	52 157
Fastighetsskötsel	56 586	35 405
	299 256	148 685

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
El	21 455	22 066
Fjärrvärme	75 891	94 390
Vatten/Avlopp	48 648	33 792
Sophämtning/återvinning	14 107	20 215
Kabel-TV	18 555	14 526
	178 656	184 989

Not 5 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Revisionskostnader	9 750	10 531
Förvaltningskostnader	19 748	25 524
Konsultarvoden	58 441	0
Föreningsavgifter	3 900	3 710
Administrativa kostnader	3 530	3 322
	95 369	43 087

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	10 000	10 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 142	3 142

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	13 142	13 142
--	---------------	---------------

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 972 254	17 792 895
Inköp		179 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 972 254	17 972 254
Ingående avskrivningar	-173 805	-136 108
Årets avskrivningar	-151 017	-37 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 822	-173 805
Utgående redovisat värde	17 647 432	17 798 449
Taxeringsvärden byggnader	7 078 000	7 078 000
Taxeringsvärden mark	5 139 000	5 139 000
	12 217 000	12 217 000
Bokfört värde byggnader	11 583 911	11 734 928
Bokfört värde mark	6 063 521	6 063 521
	17 647 432	17 798 449

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 595 187	245 153	159 390	-137 240	-59 259
Disposition av föregående års resultat:			36 700	-95 959	59 259
Årets resultat					-280 240
Belopp vid årets utgång	11 595 187	245 153	196 090	-233 199	-280 240

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Länsförsäkringar Hypotek 90295982138	2,31	2017-03-30	2 443 224	0
Länsförsäkringar Hypotek 90295982146	1,88	90 dagar	2 000 000	0
Länsförsäkringar Hypotek 90295982154	1,88	90 dagar	1 700 000	0
Swedbank 2850930781	2,44	2014-02-28	0	2 443 224
Swedbank 2753582820	4,190	2014-02-25	0	2 000 000
Swedbank 2753582796	2,297	90 dagar	0	1 700 000
			6 143 224	6 143 224
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

ve

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	10 000	20 000
Upplupna räntekostnader	0	26 484
Förutbetalda avgifter/hyror	42 899	41 746
Upplupna sociala avgifter	3 142	6 284
Ekonomisk förvaltning	4 885	4 885
Göteborgs Stads Kretslopp	10 435	9 464
Revisionsarvode	19 125	9 375
Storuman Energi AB	1 245	1 493
Göteborg Energi	11 530	11 759
Bo & Son	3 738	3 625
Renova	254	251
Övrigt	1 013	0
Swedbank	0	208
	108 266	135 574

10

Göteborg den 08/06 2015.

Ana-Maria Iliescu



Martina Petersson



Nguyen Huynh



Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/6 2015.

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Framnäsgratan 4-6

Organisationsnummer 769613-8234

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Framnäsgratan 4-6 år 2014.

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 2014 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 Framnäsgratan 4-6 för år 2014.

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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9 / 6 2015
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

**Revisionsrapport för
Bostadsrättsföreningen Framnägatan 4-6
Räkenskapsåret 2014-01-01-- 2014-12-31**

1. INLEDNING

Rapporten innehåller en sammanfattning av de iakttagelser som gjorts i samband med min granskning. Syftet med rapporten är att informera föreningens styrelse om min bedömning av redovisning och förvaltning. Denna bedömning ligger till grund för utformningen av revisionsberättelsen.

Nedan sammanfattas de väsentliga iakttagelser som framkommit. Revisionsinsatsen har koncentrerats till de områden som efter vår riskanalys ansetts vara väsentliga. Revisionen har delvis skett med hjälp av stickprovsgranskning. Detta medför att mindre brister kan förekomma .

2. SAMMANFATTNING

Årets resultat visar en förlust på 280 240 kr.
En reservering till yttre reparationsfond på 36 700 kr har gjorts.

3. LÖPANDE GRANSKNING

Min detaljgranskning av föreningens räkenskaper har huvudsakligen omfattat verifikationsgranskning enligt upprättad granskningsplan. I samband med denna granskning har genomgång av aviserade avgifter, attester mm skett.

Räkenskapsmaterialet håller god kvalitet och någon större revisionsinsats har inte ansetts nödvändig inom verifikationsgranskningen

4. BOKSLUTSREVISION

Min granskning har främst inriktats på verifiering av upptagna balans- och resultatposter.

Vi har granskat styrelsens förvaltning via genomläsning av protokoll.

Vi har läst igenom förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för att kontrollera att styrelsen lämnar den information till medlemmarna som den bör.

Resultaträkning

Intäkter och kostnader har följts upp mot föregående års utfall

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar.

Föreningen har lagt om avskrivningsplanen för byggnaden till linjär avskrivning på totalt 120 år eller på 76 år beräknat på bokfört restvärde 2013.

Avskrivning av fastighetsförbättringar sker på 120 år totalt eller på 115 år beräknat på bokfört restvärde 2013.

Ingen avskrivning görs på markvärdet.

Avskrivning av inventarier sker planenligt med 10 % beräknat på anskaffningsvärdet.

Försäkringen på fastigheten omfattar fullvärde

Balansräkning

Balansrevisionen har inriktats på verifiering av existens, värdering och föreningstillhörighet av de olika balansposterna.

Vi har kontrollerat balansposterna mot upprättade specifikationer, beräkningar och externt material, samt bedömt om posterna är balansgilla och att samtliga tillgångar och skulder är medtagna i bokslutet.

Ställda panter med anläggningstillgångar som säkerhet har kontrollerats via besked från inskrivningsmyndigheten Uddevalla. Dessa uppgår till 7 144 000 kr vilket angivits i årsredovisningen.

5. KOMMANDE ÅRS BUDGET

Uppföljning av budgeten har gjorts beträffande kostnadstäckning.

Min granskning har utvisat att budget för 2015 förefaller rimlig med hänsyn till årets utfall och vad som i övrigt är känt.

6. AVSLUTNING

Vid utförandet av granskningen har vi inte upptäckt några felaktigheter som föranleder anmärkningar i revisionsberättelse och vi avser att lämna en ren och standardiserad revisionsberättelse.

Om Ni har frågor om denna rapport eller revisionen i övrigt kontakta mig gärna på tel 031-709 85 90.

Göteborg den 9 / 6 2015



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor