

# Årsredovisning

för

## Brf Rödlöken

769615-2466

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Rödlöken 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 intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen registrerades 2006-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-12-21.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-03-24.

### Styrelsen

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2014-05-12 haft följande sammansättning.

Annelie Idermark	ledamot, ordförande
Dennis Novotny	ledamot, kassör
Kenneth Jönsson	ledamot, sekreterare
Per Ersson	ledamot
Jonathan Franze	ledamot
Mattias Oslak	suppleant
Charlotta Bergström	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Annelie Idermark	ledamot, ordförande
Dennis Novotny	ledamot, kassör
Kenneth Jönsson	ledamot, sekreterare
Per Ersson	ledamot
Jonathan Franze	ledamot
Mattias Oslak	suppleant
Charlotta Bergström	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

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

A

### Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Huvudansvarig revisor Helene Elonsson

### Valberedning

Markus Tomperi  
Per Bergström

### Fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-12-14 fastigheterna Tuve 15:202 och 15:207 i Göteborgs kommun. Föreningens fastigheter består av 34 en- och tvåplans kedjehus med totalt 34 lägenheter. Den totala boytan utgör 4 067 m<sup>2</sup>. Till varje bostadsrätt hör en carport samt en biluppställningsplats vid varje hus. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	3 rok	7
	4 rok	10
	5 rok	17

### Kassaflödesanalys

	2014	2013
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>1 102 478</b>	<b>1 647 980</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	2 590 335	2 590 749
Finansiella intäkter	2	2 883
Pågående underhåll	0	31 250
Förändring kortfristiga fordringar	0	11 178
Förändring kortfristiga skulder	114 963	38 013
	<b>2 705 300</b>	<b>2 674 073</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	584 178	1 722 582
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 276 841	1 383 646
Förändring kortfristiga fordringar	5 606	0
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	116 883	113 347
	<b>1 983 508</b>	<b>3 219 575</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>721 792</b>	<b>- 545 502</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>1 824 270</b>	<b>1 102 478</b>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Verksamhet under året som gått

Flera av carportarna har fått fuktskador på undertaket varför kontakt med snickare gjordes för undersöka omfattningen och om det förelåg konstruktionsfel. Det resulterade i att JM kontaktades som tog över ansvaret för åtgärda alla föreningens carportar. Arbetet ska påbörjas våren 2015.

Löpande underhåll har utförts på frånluftsvärmepumparna.

Göteborgs kommun lät meddela att lekplatsen söder om Brf Rödlöken inte kommer att åtgärdas för tillfället, eftersom annat har prioriterats i.o.m. flera byggprojekt i närområdet.

Bokföringsnämnden beslutade att förbjuda progressiv avskrivning av byggnader vid tillämpning av K2-regelverket. Detta skulle innebära att föreningens kostnader ökar, dock inte utgifterna.

Flera trivselträffar har initierats där vårens träff, då gemensamma ytor skulle städas, fick ställas in p.g.a. få anmälningar. Vinterns glöggräff fick stor uppslutning och var uppskattad.

Föreningens ekonomi är stabil och med den ekonomiska strategi och underhållsplan som ligger, behövdes ingen justering av medlemsavgiften göras inför 2015.

## Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 34 medlemmar.

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning TKr	2 590	2 591	2 588	2 588
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1	-630	460	577
Soliditet %	62,64	62,64	62,81	62,52
Genomsnittlig årsavgift /m <sup>2</sup> kr	619	619	619	619
Bokfört värde / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	26 698	26 877	26 906	26 933
Lån /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9 999	10 028	10 096	10 096
Genomsnittlig skuldränta %	3,10	3,39	3,99	4,01
Fastighetens belåningsgrad %	37	37	37	37

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

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 349 462
årets förlust	-1 473
	<b>1 347 989</b>
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	123 000
till underhållsfonden avsätts extra	123 000
i ny räkning överföres	1 101 989
	<b>1 347 989</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 590 221	2 589 602
Övriga rörelseintäkter		114	1 147
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 590 335</b>	<b>2 590 749</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-335 388	-1 443 809
Driftskostnader	4	-127 091	-121 942
Förvaltningskostnader	5	-67 067	-107 664
Personalkostnader	6	-54 632	-51 476
Avskrivningar		-730 791	-117 338
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 314 969</b>	<b>-1 842 229</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 275 366</b>	<b>748 520</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2	2 883
Räntekostnader		-1 276 841	-1 381 337
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 276 839</b>	<b>-1 378 454</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 473</b>	<b>-629 934</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 473</b>	<b>-629 934</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 473</b>	<b>-629 934</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	108 579 331	109 310 122
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 579 331</b>	<b>109 310 122</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 579 331</b>	<b>109 310 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 611	18 005
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 613</b>	<b>18 007</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 824 270	1 102 478
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 824 270</b>	<b>1 102 478</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 847 883</b>	<b>1 120 485</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 427 214</b>	<b>110 430 607</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		56 005 000	56 005 000
Upplåtelseavgifter		11 105 000	11 105 000
Underhållsfond		715 701	1 854 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 825 701</b>	<b>68 964 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 349 462	841 096
Årets resultat		-1 473	-629 934
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 347 989</b>	<b>211 162</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 173 690</b>	<b>69 175 162</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<b>9</b>	40 545 540	40 666 335
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 545 540</b>	<b>40 666 335</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån		120 795	116 883
Leverantörsskulder		8 863	274
Skatteskulder		120 904	0
Övriga skulder		0	4 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>10</b>	457 422	467 837
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>707 984</b>	<b>589 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 427 214</b>	<b>110 430 607</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar		42 703 000	42 703 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>42 703 000</b>	<b>42 703 000</b>

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 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	-2 515 506	-2 515 506
Utfakturerad vattenavgift	-74 715	-74 096
	<b>-2 590 221</b>	<b>-2 589 602</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	120 904	0
Fastighetsförsäkring	47 609	43 016
Reparationer fastighet	90 594	16 494
Underhåll fastighet	76 281	1 384 299
	<b>335 388</b>	<b>1 443 809</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
El	2 911	2 625
Vatten/Avlopp	81 340	76 505
Kabel-TV	42 840	42 812
	<b>127 091</b>	<b>121 942</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Revisionskostnader	15 625	15 250
Förvaltningskostnader	37 690	76 565
Föreningsavgifter	4 840	4 610
Administrativa kostnader	8 912	11 238
	<b>67 067</b>	<b>107 663</b>

### 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	42 048	39 646
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 584	11 830
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>54 632</b>	<b>51 476</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 813 000	109 813 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 813 000</b>	<b>109 813 000</b>
Ingående avskrivningar	-502 878	-385 540
Årets avskrivningar	-730 791	-117 338
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 233 669</b>	<b>-502 878</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 579 331</b>	<b>109 310 122</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 334 000	30 334 000
Taxeringsvärden mark	18 716 000	18 716 000
	<b>49 050 000</b>	<b>49 050 000</b>
Bokfört värde byggnader	82 579 331	83 310 122
Bokfört värde mark	26 000 000	26 000 000
	<b>108 579 331</b>	<b>109 310 122</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 005 000	11 105 000	1 854 000	841 096	-629 934
Reservering UH-fond			246 000		-246 000
I anspråkstagande UH-fond			-1 384 299		1 384 299
Disposition av föregående års resultat:				508 365	-508 365
Årets resultat					-1 473
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 005 000</b>	<b>11 105 000</b>	<b>715 701</b>	<b>1 349 461</b>	<b>-1 473</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	3,33	2017-10-27	10 959 249	11 039 249
Swedbank Hypotek	3,06	2015-12-22	12 731 451	12 747 318
Swedbank Hypotek	3,21	2017-01-27	12 561 513	12 577 168
Swedbank Hypotek	2,66	2016-08-25	4 414 122	4 419 483
			<b>40 666 335</b>	<b>40 783 218</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			120 795	116 883


### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

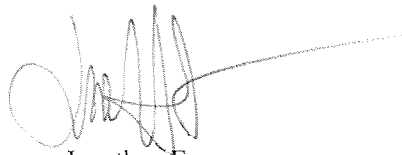
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvoden styrelse inkl soc.avg	55 261	55 260
Upplupna räntekostnader	156 484	169 233
Förutbetalda avgifter/hyror	195 663	198 406
Upplupen elkostnad	383	387
Göteborgs Kretslopp	20 992	19 773
Revisionsarvode	15 000	15 000
Revisorsringen	9 615	9 615
Övriga upplupna skulder	4 024	163
	<b>457 422</b>	<b>467 837</b>

Göteborg den 4/5 2015.

  
Annelie Idermark

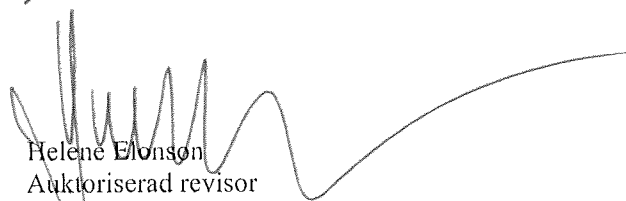
  
Kenneth Jönsson

  
Dennis Novotny

  
Jonathan Franze

  
Per Ersson

~~Väl~~  
Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2015.

  
Helene Elonson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Rödlöken Org.nr 769615-2466

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Rödlöken för 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.

#### *Revisorernas 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 ändamålsenliga 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 tillräckliga 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Rödlöken 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 bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas 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 styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 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 2015-05-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helene Elonson  
Auktörsrevisor