

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Gamlestadstorget**

769614-3853

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-03-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gamlestad 10:18 bebyggdes 1916-1919 och är belägen i Göteborgs kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2006 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1st flerbostadshus innehållande 165 lägenheter och 4 lokaler (varav 1 st cykelrum), varav 11 lägenheter och 4 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

30 st 1 rum och kök

84 st 2 rum och kök

35 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 11 741 kvm Total lokalyta: 230 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-14 bestått av:

Ordinarie	Malin Rosenqvist Sven Särnbratt Patrik Dyresjö Per-Anders Agustsson Erik Knutsson	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Carl Norman Jean Lo
-------------	------------------------

Revisorer

Ordinarie	Helene Elonson PwC (efterträder Peter Larsson som slutat som revisor hos PwC)
-----------	---

Valberedning

Jonas Andersson	Sammanställande
-----------------	-----------------

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013/2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-04-15.

OVK besiktning har skett 2013/2014.

#### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 452 763 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 004 113 kronor.

2014:

Slutfört fönsterbyten.

Bytt ut vattenmätare mot nya.

Lagat akut takläcka utåt gatan ovanför uppgång 19.

Lagat akut takläcka utåt gatan ovanför uppgångarna 41-42.

Lagat akut takläcka inåt gården ovanför uppgångarna 41-42.

ISS Facility Services tog över ekonomisk förvaltning åt oss 1/1 2014.

Monterat upp brandvarnare på samtliga våningsplan i var trappuppgång.

Renoverat toaletten i tvättstuga.

Genomfört en OVK.

Inlett ett brandskyddsarbete i fastigheten.

Borttagning av stubben efter ett nedfallet träd och återställning av markytan vid tvättstuga.

2015:

Inleda arbetet inför upphandlingen på takomläggning.

Eventuellt bilda en föreningslokal i Föreningshuset.

Börja kika på bredband/tv/telefon leverantör då de 6 år vi varit bundna till Tele2/Bredbandsbolaget löper ut i februari 2016.

Upphandling av förvaltning.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 29 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 216 (216) medlemmar.

##### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Teknisk förvaltning har hanterats av medlemmarna själva.

##### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

#### Årsavgifter

Föreningen höjde sina avgifter med 5% from 1/1 2014.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	9 110	8 793	8 636	8 414
Resultat efter finansiella poster	-3 024	-232	-1 316	-394
Soliditet (%)	49,0	49,0	49,0	52,0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	692	649	634	610
Lån per kvm bostadsyta kr	10 049	10 095	9 925	8 676

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 096 997
årets förlust	-3 023 867
	<b>-5 120 864</b>

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	1 517 090
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-709 948
i ny räkning överföres	-5 928 006
	<b>-5 120 864</b>

Företagets 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>	2		
Nettoomsättning		9 109 584	8 792 982
Övriga rörelseintäkter		62 152	53 928
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 171 736</b>	<b>8 846 910</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 387 259	-3 419 214
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-691 311	-601 834
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 895 033	-524 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 973 603</b>	<b>-4 545 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 198 133</b>	<b>4 301 228</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 801	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 223 801	-4 532 911
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 222 000</b>	<b>-4 532 837</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 023 867</b>	<b>-231 609</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 023 867</b>	<b>-231 609</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 023 867</b>	<b>-231 609</b>

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

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	232 088 279	233 937 680
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	71 038	98 987
Inventarier, verktyg och installationer	8	53 053	70 736
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>232 212 370</b>	<b>234 107 403</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**232 212 370**      **234 107 403**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		30 963	28 465
Övriga fordringar	9	93 932	799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 204	183 302
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>216 099</b>	<b>212 566</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		3 575 333	2 221 407
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 575 333</b>	<b>2 221 407</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 791 432</b>	<b>2 433 973</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**236 003 802**      **236 541 376**

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

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	11		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		113 892 577	112 415 079
Upplåtelseavgifter		6 106 104	4 973 602
Uppskrivningsfond		0	82 030 505
Yttre reparationsfond		709 948	485 181
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 708 629</b>	<b>199 904 367</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 096 997	-83 671 126
Årets resultat	12	-3 023 867	-231 609
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 120 864</b>	<b>-83 902 735</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>115 587 765</b>	<b>116 001 632</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	117 740 811	118 005 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>117 740 811</b>	<b>118 005 323</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		249 600	530 000
Leverantörsskulder		92 226	777 517
Skatteskulder		422 195	446 055
Övriga skulder	14	94 708	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 816 498	780 849
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 675 227</b>	<b>2 534 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>236 003 803</b>	<b>236 541 376</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar		123 431 000	123 431 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>123 431 000</b>	<b>123 431 000</b>

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

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

##### Skatter och avgifter

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

##### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

##### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	25-120 år
Markanläggningar	10-25 år
Maskiner och inventarier	5 år

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	926 411	998 390
Hysesintäkter lokaler	179 268	161 622
Hysesintäkter garage och p-platser	5 400	5 550
Årsavgifter bostäder	8 108 172	7 627 420
Hysesbortfall bostäder och lokaler ./.	-109 667	0
Övriga ersättningar och intäkter	23 744	6 541
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	38 408	47 387
	<b>9 171 736</b>	<b>8 846 910</b>



### Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	452 763	551 016
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 004 113	105 533
	<b>2 456 876</b>	<b>656 549</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	389 258	408 597
Obligatorisk ventilationskontroll	285 239	0
Besiktning / Serviceavtal	18 000	0
Yttre skötsel / Snöröjning	67 064	0
Fastighetsel	180 392	196 822
Uppvärmning	937 877	1 154 103
Vatten	333 790	331 706
Sophämtning	198 588	177 194
Fastighetsförsäkring	103 021	99 338
Bevakning	12 689	14 045
Kabel-TV / Internet	174 816	170 340
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	211 675	210 520
Teknisk förvaltning	9 541	0
Övriga driftskostnader, såsom klotter, montering julgran.	8 433	0
	<b>2 930 383</b>	<b>2 762 665</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	3 360	4 966
Hemsida/IT	1 047	4 044
Inkasso och KFM avgifter	47 702	0
Försäljningskostnader i samband med upplåtelse	39 600	0
Styrelsearvode	174 100	212 640
Sociala avgifter	54 701	66 811
Revisionsarvode	21 188	22 938
Förvaltningsarvode	146 914	190 820
Konsultarvoden	79 764	27 451
Panter/överlåtelseavgifter	32 798	0
Föreningsavgifter	66 230	57 460
Befarade hyresförluster	14 141	0
Övriga externa tjänster/kostnader	7 068	14 704
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 699	0
	<b>691 312</b>	<b>601 834</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 939 793	183 786 376
Nyanskaffningar	0	10 153 417
Markanläggningar	1 273 987	1 273 987
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195 213 780</b>	<b>195 213 780</b>
Ingående avskrivningar	-2 162 368	-1 683 366
Årets avskrivningar	-1 849 401	-479 002
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 011 769</b>	<b>-2 162 368</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 202 011</b>	<b>193 051 412</b>
Taxeringsvärden byggnader	80 751 000	80 751 000
Taxeringsvärden mark	29 336 000	29 336 000
	<b>110 087 000</b>	<b>110 087 000</b>
Bokfört värde byggnader	191 202 011	193 051 412
Bokfört värde mark	40 886 268	40 886 268
	<b>232 088 279</b>	<b>233 937 680</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 490	279 490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>279 490</b>	<b>279 490</b>
Ingående avskrivningar	-180 503	-152 554
Årets avskrivningar	-27 949	-27 949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-208 452</b>	<b>-180 503</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 038</b>	<b>98 987</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 834	176 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 834</b>	<b>176 834</b>
Ingående avskrivningar	-106 098	-88 415
Årets avskrivningar	-17 683	-17 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-123 781</b>	<b>-106 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 053</b>	<b>70 736</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	823	799
Andra kortfristiga fordringar	66 518	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	26 591	0
	<b>93 932</b>	<b>799</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 826	25 542
Förutbetald kabel-TV	14 380	14 195
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 882	141 375
Securitas	3 116	2 190
	<b>91 204</b>	<b>183 302</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser/ Upplåtelse avg	Yttre rep. fond	Uppskrivni ng- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 388 681	485 181	82 030 505	-83 671 126	-231 609
Ökning av insatskapital	2 610 000				
Omföring uppskrivningsfond			-82 030 505	82 030 505	
Disposition av föregående års resultat:		224 767		-456 376	231 609
Årets resultat					-3 023 867
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>119 998 681</b>	<b>709 948</b>	<b>0</b>	<b>-2 096 997</b>	<b>-3 023 867</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 330 300/-105 533 kronor enligt stämmobeslut.

Hyresrätt nr 103 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning/upplåtelse översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 1 132 502 kronor.

I föregående års årsredovisning redovisades en uppskrivningsfond, vilket motsvarade det övervärde som erlades för det bolag som tidigare ägde fastigheten. Ett nytt uttalande från FAR SRS, RedU 9, visar nu att det finns ett alternativt sätt att redovisa denna typ av fastighetsförvärv. En justering har därför skett, vilket innebär att transaktionen inte ses som en uppskrivning av fastigheten som ger en uppskrivningsfond utan istället att beloppet överförts från tillgångsposten aktier till fastigheten i samband med att fastigheten såldes till bostadsrättsföreningen.

## Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-3 023 867	-231 609
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 895 033	524 634
<b>Likviditet från resultatet</b>	<b>-1 128 834</b>	<b>293 025</b>
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-3 533	71 837
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	26 591	0
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	421 206	73 139
<b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>	<b>444 264</b>	<b>144 976</b>
<b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>	<b>-684 570</b>	<b>438 001</b>
Kostnadsförda pågående arbeten	0	4 673 564
Investeringar	0	-10 153 417
Nyupptagna lån	0	2 000 000
Amortering lån	-544 912	0
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>	<b>-544 912</b>	<b>-3 479 853</b>
Upplåtelse av lägenheter	2 610 000	2 950 801
<b>Förändring eget kapital</b>	<b>2 610 000</b>	<b>2 950 801</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 380 518</b>	<b>-91 051</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	3 575 333	2 221 407
Avräkning ISS Facility Services AB	26 591	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 601 924</b>	<b>2 221 407</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 28155	2,98	2017-03-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 28157	2,64	2015-03-30	8 662 500	8 752 500
Stadshypotek 69273	2,81	2015-09-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 92666	2,45	2016-01-30	1 985 000	0
Stadshypotek 101506	1,46	Rörligt	12 000 000	0
Stadshypotek 107294	1,45	Rörligt	3 950 100	0
Stadshypotek 141672	1,53	Rörligt	8 000 000	0
Stadshypotek 623936	2,18	Rörligt	2 442 844	2 442 844
Stadshypotek 733335	2,18	Rörligt	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek 803086	4,28	2015-03-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 803087	4,84	2018-03-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 831761	4,21	2020-07-30	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek 887838	4,95	2016-04-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 909595	4,27	2019-07-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 941106	3,82	2016-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 956168	4,30	2017-03-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek 956303	3,73	2015-03-30	2 449 967	2 649 979
Stadshypotek 967315	3,70	2016-06-01	1 750 000	1 850 000
Stadshypotek 975092	3,38	2015-06-30	1 750 000	1 850 000
Stadshypotek 837248	3,55	2014-09-30	0	8 000 000
Stadshypotek 941105	3,41	2014-01-30	0	2 000 000
Stadshypotek 956167	3,46	2014-03-30	0	12 000 000
Stadshypotek 53489	2,40	2014-07-30	0	3 990 000
			<b>117 990 411</b>	<b>118 535 323</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 742 411 kronor.

### Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	46 259	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	48 449	0
	<b>94 708</b>	<b>0</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	235 692	262 152
Förskottsbetalda hyror och avgifter	612 819	205 511
Upplupna vatten avgifter	62 000	79 500
Upplupna uppvärmningskostnader	151 251	135 052
Upplupna elavgifter	25 692	10 515
Upplupna driftskostnader	9 214	0
Upplupna renhållningsavgifter	26 000	0
Upplupna reparationer och underhåll	671 828	0
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	66 119
	<b>1 816 496</b>	<b>780 849</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2015-

Malin Rosenqvist  
Ordf

Sven Särnbratt

Patrik Dyresjö

Per-Anders Agustsson

Erik Knutsson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg 2015-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helene Elonsson  
Auktoriserad revisor