

**ÅRSREDOVISNING
2015**

Brf 39:an

Styrelsen för Brf 39:an

Org. nr: 716408-8549

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015.01.01-2015.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsföreningen 39:an

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Brf 39:an är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 14:4 i kvarteret Bergslänten. Fastigheten består av 19 lägenheter med en bostadsarea på 1891 kvm och 3 lokaler på 134 kvm. Samtliga av föreningens 19 lägenheter ägs av medlemmar. Tre uthyrda lokaler finns belägna i bottenplan.

Mål och visioner

Att erbjuda medlemmarna ett högkvalitativt boende, innebärande god säkerhet, aktivt fastighetsunderhåll och aktiv ekonomisk planering.

Det goda boendet

Trivsamt inne och utemiljö med den äldre charmen bevarad.
Nära och god grannsämja som stärker det säkra boendet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har styrelsen arbetat med fastighetens underhållsbehov enligt den upprättade underhållsplanen.

Föreningen har implementerat systematiskt brandskyddsarbete av fastighetens brandskydd med hjälp av egenkontrollprotokoll från Anticimex.


Under första delen av året blev den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för fastigheten klar och fastigheten har nu en godkänd OVK.

Styrelsen har kontinuerligt bevakat det administrativa och tekniska förvaltningsavtalet från HSB, vilket har lett till omförhandling och att ett nytt tekniskt förvaltningsavtal har slutits med HSB inför 2016.

Under hösten var Räddningstjänsten och gjorde en inspektion av fastighetens brandskydd varav de därpå anmodat ett antal åtgärder.

På vårens städdag fräschades föreningens plantering på innegården upp och bland annat skapades en kryddträdgård. Något som varit uppskattat av medlemmarna och som styrelsen gärna ser utvecklas.

Underhåll och reparationer

Fastighetens underhåll och reparationer har följt underhållsplanen. Återstående åtgärder rörande fuktproblematik i kallmuren mot bergväggen har analyserats med hjälp av experter och föreslagna arbeten har budgeterats för och införts i underhållsplanen. I början av året 

byttes alla lampor i föreningens allmänna utrymmen till LED-lampor, vilket har minskat föreningens elförbrukning.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer de åtgärder som ligger fastlagda i underhållsplanen att genomföras. Den ekonomiska utvecklingen för föreningen kommer att hållas under uppsikt.

Viktiga frågor att behandla under kommande verksamhetsår:

Kontinuerlig bevakning av föreningens lån och bindningstider samt att arbeta efter den uppsatta underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015. Ärenden på stämman var genomgång av föreningens ekonomi och val av styrelse och revisorer. Stämman behandlade även nya stadgar för föreningen och motion kring Bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen.

Föreningsstämman antog de föreslagna stadgeändringarna samt biföll motion om att föreningen inkluderar bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen.

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 23 juni 2015. Ärendet på stämman var framför allt beslut kring de nya stadgarna, samt fyllnadsval av styrelseledamot och omval av styrelsesuppleant till styrelseledamot. Motion om utökade tvätttider i tvättstugan behandlades också. Stämman beslutade om nya stadgar och genom det kunde styrelsens sammansättning ändras till att innehålla endast ordinarie ledamöten. Motion kring utökade tider i tvättstugan bifölls, med en provotid fram till nästa års föreningsstämma.

Den nya styrelsen samt suppleanter

Sanna Fager	ordförande
Thomas Bjering	styrelseledamot
Amanda Swedenborg	styrelseledamot
Michael Schütze	styrelseledamot
Jürgen Antonsson	styrelsesuppleant

Efter den extra föreningsstämman bestod styrelsen av:

Sanna Fager	ordförande
Thomas Bjering	styrelseledamot
Amanda Swedenborg	styrelseledamot
Axel Wibrån	styrelseledamot
Jürgen Antonsson	styrelseledamot

Firman tecknas av styrelsen eller två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Revisor har varit Lars-Erik Berg vald av föreningen samt Susanne Larsson, BoRevision AB. Revisorsuppleanter har varit Pär Karlsson, vald av föreningen, samt Arthur Kozak, BoRevision AB. *ML*

Valberedning

Valberedningen har varit Marianne Nordmark och Mattias Fager.

Styrelsemöten

Styrelserna har under året hållit 10 styrelsemöten.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen består av 32 medlemmar. Samtliga lägenheter ägs av medlemmar.

Under 2015 har 3 överlåtelser gjorts.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr	1 503	1 419	1 262	1 204	1 196
Resultat efter finansiella poster i tkr	-56	-1 076	-2 689	-213	7
Balansomslutning i tkr	33 320	33 311	33 721	32 954	33 112
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	581	581	528	499	499
Fond för yttre underhåll tkr	377	301	295	261	279
Soliditet	58%	59%	60%	70%	70%

Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret och uppgick under året till i genomsnitt 581 kr/kvm. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgiften med 6 %

RESULTATDISPOSITION**Förslag till disposition av årets resultat**

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 019 089
Årets resultat	<u>-55 837</u>
	-4 074 926

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-132 104
Avsättning till underhållsfond	220 000
Balanserat resultat	<u>-4 162 822</u>
	-4 074 926

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. *n*

Brf 39:an

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 503 052	1 418 891
Summa rörelseintäkter		1 503 052	1 418 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-749 051	-1 358 726
Underhållskostnader	Not 3	-132 104	-46 249
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 047	-420 642
Personalkostnader	Not 5	-24 761	-4 811
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-294 929	-298 963
Summa rörelsekostnader		-1 246 892	-2 129 391
Rörelseresultat		256 160	-710 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	617	715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-312 614	-359 888
Summa finansiella poster		-311 997	-359 173
Resultat efter finansiella poster		-55 837	-1 069 673
Skatt på årets resultat	Not 9	0	-6 681
Årets resultat	Not 10	-55 837	-1 076 354

M

Brf 39:an

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 32 531 023

32 822 204

Inventarier

Not 12 0

3 748

32 531 023

32 825 952

Summa anläggningstillgångar

32 531 023**32 825 952**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 29 664

180

Övriga fordringar

Not 14 704 452

349 369

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 53 601

135 909

787 717

485 458

Kassa och bank

860

0

Summa omsättningstillgångar

788 577**485 458**

Summa tillgångar

33 319 600**33 311 410**

12

Brf 39:an

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 960 515	22 960 515
Underhållsfond		376 688	301 287
		<u>23 337 203</u>	<u>23 261 802</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 019 089	-2 867 334
Årets resultat		-55 837	-1 076 354
		<u>-4 074 926</u>	<u>-3 943 688</u>
Summa eget kapital		19 262 277	19 318 114
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 594 574	13 077 964
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	150 000	208 620
Leverantörsskulder		89 485	100 778
Skatteskulder		0	4 076
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	25 568	6 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	197 696	595 363
		<u>462 749</u>	<u>915 332</u>
Summa skulder		14 057 323	13 993 296
Summa Eget kapital och skulder		33 319 600	33 311 410
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		15 426 000	15 426 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf 39:an

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod är 95 år.

Markanläggning

Avskrivning avser trädgårdsrenoveringar (2006,2007,2009) Enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 25 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 

Brf 39:an		2015-01-01	2014-01-01
Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 106 076	1 099 820
	Hyror	240 728	222 570
	Ovriga intäkter	156 248	96 501
		1 503 052	1 418 891
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	109 605	91 703
	Reparationer	88 210	638 438
	El	42 768	41 469
	Uppvärmning	153 661	168 887
	Vatten	56 095	46 233
	Sophämtning	61 992	42 058
	Ovriga avgifter	27 789	25 660
	Förvaltningsarvoden	65 843	88 228
	Ovriga driftskostnader	143 087	216 049
		749 051	1 358 726
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	35 891	0
	VVS	96 213	46 249
		132 104	46 249
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	45 117	44 623
	Ovriga externa kostnader	930	376 019
		46 047	420 642
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	19 000	0
	Sociala kostnader	5 761	0
	Kurser och konferenser	0	4 811
		24 761	4 811
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	254 066	254 066
	Markanläggningar	37 115	37 115
	Inventarier	3 748	7 782
		294 929	298 963
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	45	362
	Ränteintäkter skattekonto	161	0
	Ovriga ränteintäkter	411	353
		617	715
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	310 024	354 373
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 375
	Ovriga finansiella kostnader	2 590	4 140
		312 614	359 888
Not 9	Skatt på årets resultat		
	Inkomstskatt	0	6 681
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-55 837	-1 076 354
	Förslag till avsättning underhållsfond	-220 000	-121 650
	Förslag till disposition underhållsfond	132 104	46 249
	Resultat efter underhållspåverkan	-143 733	-1 151 755

Brf 39:an

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	25 323 296	25 323 296			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 323 296	25 323 296			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 442 667	-1 188 601			
Årets avskrivningar	-254 066	-254 066			
Utgående avskrivningar	-1 696 733	-1 442 667			
Bokfört värde byggnader	23 626 563	23 880 629			
Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	983 862	983 862			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 862	983 862			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-278 687	-241 572			
Årets avskrivningar	-37 115	-37 115			
Utgående avskrivningar	-315 802	-278 687			
Bokfört värde markanläggningar	668 060	705 175			
Bokfört värde mark	8 236 400	8 236 400			
Bokfört värde byggnader och mark	32 531 023	32 822 204			
Taxeringsvärde för Olivedal 14:4					
Byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000			
Byggnad - lokaler	1 571 000	1 571 000			
	21 571 000	21 571 000			
Mark - bostäder	18 400 000	18 400 000			
Mark - lokaler	579 000	579 000			
	18 979 000	18 979 000			
Taxeringsvärde totalt	40 550 000	40 550 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	84 255	84 255			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 255	84 255			
Ingående avskrivningar	-80 507	-72 725			
Årets avskrivningar	-3 748	-7 782			
Utgående avskrivningar	-84 255	-80 507			
Bokfört värde	0	3 748			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	29 664	180			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	669 813	321 080			
Skattefordringar	6 466	0			
Skattekonto	28 173	28 289			
	704 452	349 369			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	53 601	47 376			
Upplupna intäkter	0	88 533			
	53 601	135 909			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 758 318	2 202 197	301 287	-2 867 334	-1 076 354
Res disp enl. stämmobeslut			75 401	-1 151 755	1 076 354
Årets resultat					-55 837
Belopp vid årets slut	20 758 318	2 202 197	376 688	-4 019 089	-55 837

Brf 39:an

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788321674	4,26%	2016-12-20	2 987 500	75 000
Nordea	39788609074	1,25%	2016-03-30	2 232 500	0
Nordea	39788636284	1,96%	2019-02-20	3 885 000	0
Nordea	39788688691	0,95%	2016-03-19	4 639 574	75 000
				13 744 574	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 594 574
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 994 574
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				150 000	208 620
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				5 700	0
Arbetsgivaravgifter				5 761	0
Mervärdesskatt				14 107	6 495
				25 568	6 495
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				43 340	46 795
Övriga upplupna kostnader				38 821	460 916
Förutbetalda hyror och avgifter				115 535	87 652
				197 696	595 363

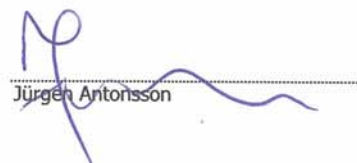
Göteborg 19/04 2016



Amanda Swedenborg



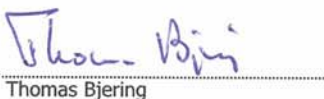
Axel Wibrån



Jürgen Antonsson

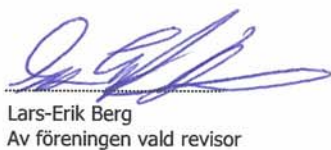


Sanna Fager



Thomas Bjering

Vår revisionsberättelse har 16-05-02 avgivits beträffande denna årsredovisning



Lars-Erik Berg
Av föreningen vald revisor



Susanne Larsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 39:an

Organisationsnummer 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 39:an för 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2015-12-31 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 39:an för 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2/5 2016


Lars-Erik Berg

Av föreningen vald revisor


Susanne Larsson

BoRevision AB