

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
GÖTA

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Göta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2021.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

Lars Erik Arthur Benson	Ledamot
Siv Gunnel Helena Borgegård	Ledamot
Magnus Eriksson	Ledamot
Claes Håkan Sandberg	Ledamot
Sara Wretling	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sara Wretling.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Stefan Wänglund	Ordinarie Extern
Marianne Albrektsson	Suppleant Intern

### Valberedning

Per Andersson  
Gunilla Colliander

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-03.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 69:5	1942	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

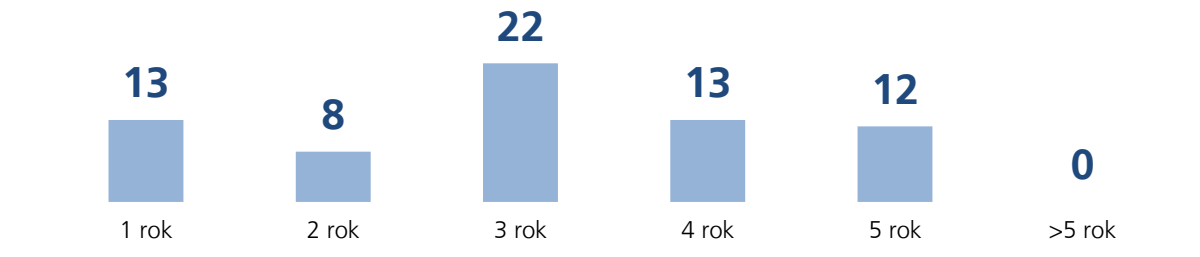
Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 345 m<sup>2</sup>, varav 4 345 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
tvättstuga

### Kommentar

En med 4 maskiner, en med 1 maskin

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2021.

Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad och reparationer av hissar i 1A och 3B	2013	
Omputsning av fasad	2012	
Borttagning av skorsten ovan tak som använts vid kol och oljeeldning	2012	
Installation av EnReduce energieffektiviseringsåtgärd	2012 - 2013	
Lagning av tak vid "diltfog" pga vattenläckage	2012	
rensning utvändiga brunnar	2011	
Byte och målning fönster	2009	
Spolning ledningar	2009	
Målning källargolv	2009	
Filmning avloppsledning bottenplatta	2009	
Byte av tvättmaskiner	2006	
renovering av trapphus	2003	
Nyinstallation hiss	1990	1A och 3B
Elstambyte	1990 - 1991	
Omläggning av tak	1990 - 1991	
Rörstambyte	1990 - 1991	
Grundförbättring, infiltrationsanläggning 189 - 1990	1989 - 1990	
Nya balkonger	1989 - 1990	
Planerat underhåll	År	
Underhåll av värmesystem	2015	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Energi	En Reduce
Hissar	Uppsala Lyftservice AB
El	Vattenfall AB
Felanmälan och larm	Securitas Jourmontör
Förvaring av huvudnyckel för jour	SWESAFE
Sopor /avfall	Uppsala Vatten

### Föreningens ekonomi

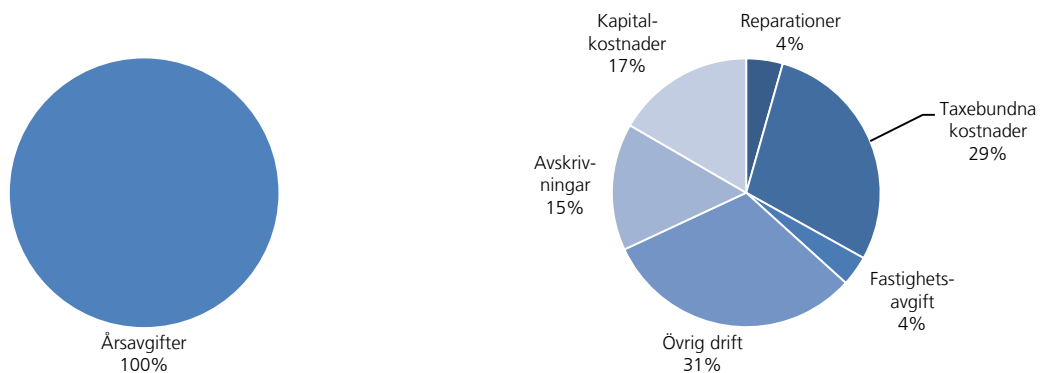
KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 312 180</b>	<b>1 272 750</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 808 485	2 967 346
Finansiella intäkter	4 170	5 329
Minskning korta fordringar	88 715	0
Ökning av korta skulder	0	36 751
	<b>2 901 370</b>	<b>3 009 426</b>

## PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 545 195	2 320 548
Finansiella kostnader	375 863	425 416
Ökning av korta fordringar	0	20 113
Minskning av föreningens lån	203 920	203 920
Minskning av korta skulder	180 497	0
	<b>2 305 475</b>	<b>2 969 997</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 908 075</b>	<b>1 312 180</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>595 895</b>	<b>39 430</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

OVK besiktning

2 stora vattenskador ( 8 lägenheter ) i 3 b

### Händelser efter året

Injustering av värmesystemet samt byte av radiatorventiler

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 106

Förändring från föregående år: +5

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 684	2 731	2 778	2 825
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	126	130	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	22	22	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	98	115	108
Soliditet (%)	30	27	28	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	543	-122	-394	101
Nettoomsättning (tkr)	2 791	2 791	2 791	2 791

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 345 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	543 385
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-652 044
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 380
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-272 039</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-272 039</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 789 135	2 791 218
Övriga rörelseintäkter	Not 2	19 350	176 128
		<b>2 808 485</b>	<b>2 967 346</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-403 979	-1 071 459
Driftkostnader	Not 4	-967 663	-988 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 296	-185 140
Personalkostnader	Not 6	-86 257	-75 072
Avskrivningar	Not 7	-348 212	-348 212
		<b>-1 893 407</b>	<b>-2 668 760</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>915 078</b>	<b>298 586</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 170	5 329
Räntekostnader		-375 863	-425 416
		<b>-371 693</b>	<b>-420 087</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>543 385</b>	<b>-121 501</b>

## Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 8	15 470 188	15 818 400
	<b>15 470 188</b>	<b>15 818 400</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 473 688</b>	<b>15 821 900</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	230
SBC Klientmedel i SHB	1 908 075	0
Övriga fordringar	64 640	56 996
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	96 189
	<b>1 972 775</b>	<b>153 415</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	0	1 312 180
	<b>0</b>	<b>1 312 180</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 972 775</b>	<b>1 465 595</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 446 463</b>	<b>17 287 495</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Medlemsinsatser		2 563 550	2 563 550
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 003 955	2 840 575
		<b>5 567 505</b>	<b>5 404 125</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-815 424	-530 543
Årets resultat		543 385	-121 501
		<b>-272 039</b>	<b>-652 044</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 295 466</b>	<b>4 752 081</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 459 670	11 663 590
		<b>11 459 670</b>	<b>11 663 590</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	203 920	203 920
Leverantörsskulder		154 246	157 741
Skatteskulder		0	1 644
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	333 161	508 519
		<b>691 327</b>	<b>871 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 446 463</b>	<b>17 287 495</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	24 188 000	24 188 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67 år	1,50%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 789 135	2 791 218
		<b>2 789 135</b>	<b>2 791 218</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	144	7
	Försäkringsersättning	0	175 164
	Övriga intäkter	19 206	957
		<b>19 350</b>	<b>176 128</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	248 343	193 252
	Fastighetsskötsel beställning	13 076	57 407
	Snöröjning/sandning	0	11 463
	Städning enligt beställning	4 000	0
	Hissbesiktning	7 971	16 334
	Gård	0	4 150
	Serviceavtal	32 714	13 859
	Störningsjour och larm	0	2 700
		<b>306 104</b>	<b>299 165</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	115 500
	Brf Lägenheter	5 875	10 925
	Tvättstuga	3 223	868
	Källare	0	4 705
	VVS	16 367	27 273
	Värmeanläggning/undercentral	2 625	0
	Elinstallationer	0	10 111
	Hiss	56 109	10 837
	Tak	10 247	0
	Balkonger/altaner	3 429	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 075
		<b>97 875</b>	<b>182 294</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	0	590 000
		<b>0</b>	<b>590 000</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>403 979</b>	<b>1 071 459</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 462	70 526
	Värme	421 730	546 711
	Vatten	109 208	97 280
	Sophämtning/renhållning	53 884	49 265
	Grovsopor	3 180	0
		<b>653 464</b>	<b>763 781</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 639	54 755
	Självrisk	53 200	0
	Kabel-TV	107 643	88 061
	Bredband	5 961	0
		<b>231 443</b>	<b>142 816</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 756</b>	<b>82 280</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>967 663</b>	<b>988 877</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	7 050	3 163
	Tele och datakommunikation	0	6 250
	Inkassering avgift/hyra	1 788	600
	Hysesförluster	126	0
	Föreningskostnader	963	7 677
	Styrelseomkostnader	3 000	3 250
	Fritids och Trivselkostnader	10 750	0
	Förvaltningsarvode	47 076	45 960
	Förvaltningsarvoden övriga	2 063	1 938
	Administration	2 220	1 612
	Konsultarvode	0	108 850
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 260	5 840
		<b>87 296</b>	<b>185 140</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	74 750	66 000
	Sociala kostnader	11 507	9 072
		<b>86 257</b>	<b>75 072</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	348 212	348 212
		<b>348 212</b>	<b>348 212</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 391 438	23 391 438
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 391 438</b>	<b>23 391 438</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 573 038	-7 224 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 212	-348 212
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 921 250</b>	<b>-7 573 038</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 470 188</b>	<b>15 818 400</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	104 000	104 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
		<b>54 600 000</b>	<b>54 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 600 000	54 600 000
		<b>54 600 000</b>	<b>54 600 000</b>
<b>Not 9</b>	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	9 171
	Kabel-TV	0	21 761
	Fastighetsskötsel	0	49 520
	Vattenkostnader	0	8 259
	Serviceavtal	0	3 260
	Sophämtning	0	4 218
		<b>0</b>	<b>96 189</b>

**Not 11** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	179 450	0	0	179 450
Upplåtelseavgifter	2 384 100	0	0	2 384 100
Fond för yttre underhåll	3 003 955	163 380	0	2 840 575
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 567 505</b>	<b>163 380</b>	<b>0</b>	<b>5 404 125</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-815 424	-163 380	-121 501	-530 543
Årets resultat	543 385	543 385	121 501	-121 501
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-272 039</b>	<b>380 005</b>	<b>0</b>	<b>-652 044</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 295 466</b>	<b>543 385</b>	<b>0</b>	<b>4 752 081</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 840 575	2 676 775
Reservering enligt stadgar	163 380	163 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 003 955</b>	<b>2 840 575</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,630 %	5 343 900	5 400 300	2017-09-01
Handelsbanken	1,470 %	878 080	985 600	Rörligt
Handelsbanken	1,680 %	3 640 000	3 680 000	Rörligt
Handelsbanken	1,470 %	1 801 610	1 801 610	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 663 590</b>	<b>11 867 510</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-203 920	-203 920	
		<b>11 459 670</b>	<b>11 663 590</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 440 070 kr.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	4 941
	Värme	0	72 720
	Arvoden	66 750	47 000
	Sociala avgifter	9 000	5 442
	Ränta	39 125	46 659
	Fastighetsförbättringar	0	115 500
	Förutbetalda avgifter och hyror	218 286	216 257
		<b>333 161</b>	<b>508 519</b>