

Årsredovisning
för
Brf Hembygden

769608-8538

Räkenskapsåret

2014

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Hembygdens styrelse avger härmed årsredovisning för 2014. Räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret. År 2014 var BRF:s trettonde verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om mark som skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. I vårdandet av det ekonomiska intresset ingår uppgiften underhålla fastigheterna så att de hålls i gott stånd med bibehållet värde och att de erbjuder en god boendemiljö.

Föreningen registrerades 2002-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2002-10-15.

Styrelsen

Under tiden 1 januari fram till årsmötet den 22 maj 2014 hade styrelsen följande sammansättning:

Ingmar Hedman	ledamot, ordförande
Tommy Randhem	ledamot, sekreterare och ekonomi
Gunnar Floryd	ledamot
Torbjörn Jonsson	ledamot
Alarik Hammar	ledamot
Claes Alfredsson	suppleant, samordnare fastighetsfrågor
Inga Thörnqvist	suppleant


Vid årsmötet 22 maj 2014 valdes följande styrelse som vid sitt första sammanträde konstituerade sig enligt följande:

Gunnar Floryd	ledamot, ordförande
Stefan Sundin	ledamot, vice ordförande
Tommy Randhem	ledamot, sekreterare och ekonomi
Torbjörn Jonsson	ledamot, bredband och tele
Alarik Hammar	ledamot, fastighet
Gunnar Gustafsson	suppleant, brandsyn och hemsida

Föreningen har en deltidsanställd - Claes Alfredsson, samordnare löpande fastighetsfrågor.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening. Samtliga utbetalningar attesteras före utbetalning av två individer från styrelsen.

Föreningens styrelse har hållit 12 st (f år 10) ordinarie styrelsemöten under året.

Därutöver har hela eller delar av styrelsen haft ett flertal inte protokollförda sammankomster för informationsutbyte. 

Vidare har två extra föreningsstämmor avhållits med syfte att ändra i föreningens stadgar pga ändrade bokföringsmässiga regler för bostadsrättsföreningar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i entrén till Postgatan 3. Postadressen är Postgatan 3, 411 13 Göteborg. Enskilda ledamöter finns förtecknade på hemsidan och är anslagna på meddelande i återvinningsrummet.

Föreningens hemsida www.brffhembygden.se som skapades 2011 är uppdaterad till ett nytt och modernare utseende.

Revisor

Revisorsringen Sverige AB
Kjell Eriksson

huvudansvarig revisor

Valberedning

Agneta Sandegård-Heurlén
Gunilla Carlsson

sammankallande
utgått 2015-03-10 p.g.a personliga skäl

Trädgårdsgruppen

I samarbete med professionell trädgårdsmästare lägger gruppen ner stort arbete för att hålla innergårdens växter fräscha och prunkande.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2003-01-27 fastigheten Nordstaden 13:16 i Göteborgs kommun.

Föreningens byggnader består av fem huskroppar varav fyra ombyggda till flerbostadshus i 5-7 våningar och ett nybyggt (2003) 6-vånings flerbostadshus. Totalt antal bostadslägenheter är 50 st. Utöver dessa finns en gästlägenhet med två bäddar och kokskåp som medlemmarna kan hyra enligt särskilda regler. Lokalen används även som sammanträdesrum och arkivrum för BRF. Under de äldre husen finns källarutrymmen av "torpargrundstyp" med begränsad ståhöjd i de flesta avsnitten. Det nybyggda huset saknar källargrund utan är byggt på platta på mark. I markplan finns två förrådsrum (lägenhetsförråd) och ett apparaturum huvudsakligen för värme och vattenförsörjning. Dessutom finns i marknivå ett återvinningsrum och två cykelförråd. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 5 336 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv bostadsrättsförsäkring för föreningens bostadsrättslägenheter. Det betyder att varje medlem endast behöver teckna en vanlig hemförsäkring för att få fullgott skydd.

Lägenhetsfördelning:

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
antal	22	17	5	6

Parkering:

BRF disponerar 2-3 parkeringsplatser för medlemmarnas korttidsparkering vid lastning och lossning och andra korttidsärenden. På grund av upprepade tidsöverträdelser formaliseras användandet av platserna under våren 2015 med Securitas som bevakningsföretag. BRFs medlemmar har rätt att söka tillstånd till

boendeparkering hos Göteborgs Kommun, område C4.

Föreningens ekonomi:

Årsavgifter:

Årsavgiften 2014 är samma som 2013. Styrelsen bedömer att ingen förändring behöver ske under 2015.

Kassaflödesanalys


	2014	2013
Ingående kassasaldo	666 465	651 034
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 407 984	3 406 138
Finansiella intäkter	2 696	6 009
Inbetalda avgifter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	38 263
<u>Förändring kortfristiga skulder</u>	<u>0</u>	<u>3 374</u>
	3 410 680	3 453 784
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 736 419	1 720 482
Räntekostnader/finansiella kostnader	830 431	1 217 871
Anskaffningskostnad anläggningstillgång	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	3 714	0
Förändring kortfristiga skulder	56 909	0
<u>Amortering av föreningens lån</u>	<u>600 000</u>	<u>500 000</u>
	3 227 473	3 438 353
Årets kassaförändring	183 207	15 431
Utgående kassasaldo	849 672	666 465

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2014 utgjorde avgiften 1 217 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har Revisorsringen Sverige AB skött den ekonomiska förvaltningen. 

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter per m ²	630	630	685	685
Vattenkostnad per m ²	19	17	16	14
Elkostnad per m ²	12	14	13	17
Fjärrvärmekostnad per m ²	94	108	107	103
Fastighetens bokförda värde per m ²	34 079	34 283	34 340	34 411
Lån per m ²	6 636	6 748	6 842	7 011
Genomsnittlig skuldränta %	2,34	3,38	3,85	3,68
Fastighetens belåningsgrad %	19	20	20	20
Nettoomsättning tkr	3 408	3 406	3 687	3 673
Soliditet %	80	80	80	79
Resultat efter finansiella poster tkr	-246	174	160	634

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

Verksamhet under året:

Gästlägenheten, Postgatan 3 - är populär och väl uthyrd.

Bredband och telefoni: Bredbandsbolaget har installerat fiber/lan-teknologi i samtliga bostadsrättslägenheter samt gästlägenheten under hösten 2014. Bredbandsbolaget är leverantör av dessa tjänster till vår förening. Grundkostnaden betalas kollektivt av föreningen. Det innebär att varje medlem endast betalar för tilläggstjänster. TV tjänsten löper som tidigare via Canal Digital.

Brandskyddsplan: finns och bevakas kontinuerligt.


Information till medlemmarna: Via utskick samt i viss mån hemsidan. Målet är att öka användningen av hemsidan som informationskanal.

Medlemsaktiviteter: Gemensam vår och höststädning har genomförts. Vidare har en mycket trevlig gårdsfest med god mat och dryck genomförts i början av september.

BRF ingår som medlem i samfällighetsförening med gemensamhetsanläggningen Nordstaden ga:7. Det avser förvaltningen av ytan framför Packhusplatsen 4 a samt gränden in mot baksidan av vår fastighet. Vi har en 35procentig andel av ytan som vi ansvarar för - inkluderande våra p-platser.

Underhållsplan: Under året har BRF bytt leverantör av den tjänsten från REJÄL Byggkonsult till SBC som vi bedömer har en mer anpassad organisation för att bistå vårt fastighetsbestånd.

Ett samarbete har inletts med Veterankraft gällande skötsel av gården och trottoarer.

BRF har gått med som medlem i Innerstaden, som organiserar merparten av handeln och ett antal BRF:er som finns i centrala Göteborg. Syftet är att vara en samlad kraft för medlemmarna och verka för en sund utveckling av centrum. 

Medlemsinformation:

Antal medlemmar är oförändrat och vid årets utgång uppgick de till 50 st. Samtliga bostadsrätter i BRF var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (f år 5) överlåtelser skett.


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 024 461
årets förlust	-245 682
	2 778 779

disponeras så att	
reservering till underhållsfond	597 600
i ny räkning överföres	2 181 179
	2 778 779

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *KB*

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 366 779	3 366 780
Övriga rörelseintäkter	3	41 205	39 359
Summa rörelseintäkter		3 407 984	3 406 139
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-568 402	-535 022
Driftskostnader	5	-865 188	-898 259
Övriga externa kostnader	6	-175 600	-154 913
Personalkostnader	7	-127 229	-132 289
Avskrivningar		-1 089 514	-300 000
Summa rörelsekostnader		-2 825 933	-2 020 483
Rörelseresultat		582 051	1 385 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 697	6 009
Räntekostnader		-830 430	-1 217 871
Summa finansiella poster		-827 733	-1 211 862
Resultat efter finansiella poster		-245 682	173 794
Resultat före skatt		-245 682	173 794
Årets resultat		-245 682	173 794 

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

181 846 486

182 936 000

Summa materiella anläggningstillgångar

181 846 486

182 936 000

Summa anläggningstillgångar

181 846 486

182 936 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 110

8 103

Övriga fordringar

21

18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

115 259

104 552

Summa kortfristiga fordringar

116 390

112 673

Kassa och bank

Kassa och bank

849 672

666 465

Summa kassa och bank

849 672

666 465

Summa omsättningstillgångar

966 062

779 138

SUMMA TILLGÅNGAR

182 812 548

183 715 138

PC

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 220 000	142 220 000
Underhållsfond		1 657 750	1 496 750
Summa bundet eget kapital		143 877 750	143 716 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 024 461	3 011 667
Årets resultat		-245 682	173 794
Summa fritt eget kapital		2 778 779	3 185 461
Summa eget kapital		146 656 529	146 902 211
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 109 000	35 709 000
Summa långfristiga skulder		35 109 000	35 709 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	300 000	300 000
Leverantörsskulder		139 261	141 479
Skatteskulder		60 675	64 350
Övriga skulder		2 600	2 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	544 483	595 444
Summa kortfristiga skulder		1 047 019	1 103 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 812 548	183 715 138

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar		44 796 000	44 796 000
Summa ställda säkerheter		44 796 000	44 796 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Under 2014 har föreningen övergått till K2-regelverket vilket medför en linjär avskrivningstid på 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter medlemmar	3 366 779	3 366 779
	3 366 779	3 366 779

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	-2 220	-1 112
Övriga intäkter	38 985	38 247
	36 765	37 135

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	30 425	30 250
Fastighetsförsäkring	55 028	50 038
Reparation/underhåll fastighet	249 258	382 218
Underhåll fastighet enligt plan	159 549	0
Fastighetsservice och fastighetsstädning	74 142	72 516
	568 402	535 022

MF

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	62 490	72 467
Fjärrvärme	504 000	578 765
Vatten/Avlopp	101 249	90 279
Renhållning/sophämtning	64 081	58 589
Kabel-TV/Bredband	98 552	65 771
Väghållning	34 816	32 388
	865 188	898 259

Not 6 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Port-/Hisstelefon	2 018	2 002
Datakommunikation/Web	521	0
Revisionskostnader	12 500	12 500
Förvaltningskostnader	61 160	65 840
Konsultarvoden	74 885	24 340
Teknisk förvaltning	0	28 625
Administrativa kostnader	24 516	21 606
	175 600	154 913

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2014	2013
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	35 012	38 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 217	15 489
Lön fastighetsskötare	78 000	78 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	127 229	132 289

Föreningen har haft en deltidsanställd under 2014.

FB

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 016 000	125 016 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 016 000	125 016 000
Ingående avskrivningar	-4 080 000	-3 780 000
Årets avskrivningar	-1 089 514	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 169 514	-4 080 000
Utgående redovisat värde	119 846 486	120 936 000
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	139 000 000	139 000 000
Bokfört värde byggnader	119 846 486	120 936 000
Bokfört värde mark	62 000 000	62 000 000
	181 846 486	182 936 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- instatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 220 000	1 496 750	3 011 667	173 794
Reservering u-fond		161 000		
Disposition av föregående års resultat:			12 794	-173 794
Årets resultat				-245 681
Belopp vid årets utgång	142 220 000	1 657 750	3 024 461	-245 681

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank 275011928-7	0,925	2015-02-28	11 500 000	11 800 000
Nordea 8608817	0,955	2015-03-30	6 720 000	6 720 000
Nordea 8646492	1,086	2015-01-23	4 500 000	4 600 000
Nordea 8661750	1,069	2015-03-19	3 982 000	4 182 000
Nordea 8634559	1,065	2015-01-23	4 607 000	0
Nordea 8636608	0,961	2015-02-27	4 100 000	0
Nordea 8608825			0	4 100 000
Swedbank 2851181434			0	4 607 000
			35 409 000	36 009 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

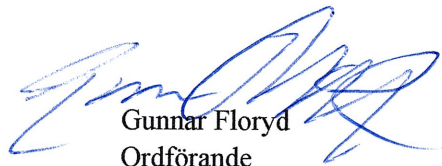
300 000 300 000

12

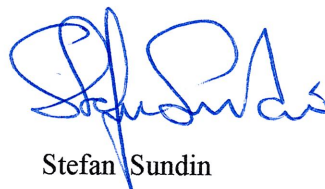
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	59 145	59 145
Upplupna räntekostnader	62 217	151 121
Förutbetalda avgifter/hyror	273 498	255 001
Gbg Energi	78 857	73 175
Din El	8 042	8 854
Göteborgs Kretslopp	18 530	16 865
Revisionsarvode	12 500	12 500
Revisorsringen	17 291	16 860
Renova	1 661	1 411
Swedbank	241	512
	531 982	595 444

Göteborg den 13/4 2015.



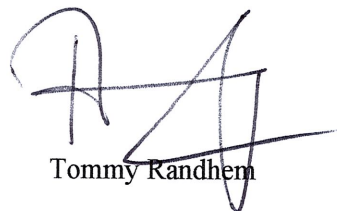
Gunnar Floryd
Ordförande



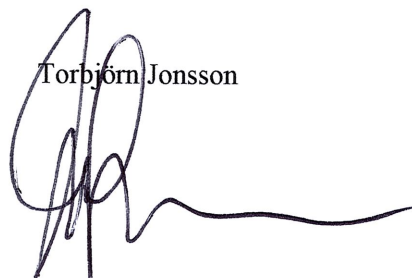
Stefan Sundin



Alarik Hammar

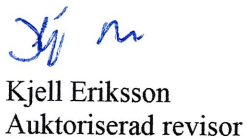


Tommy Randhem



Torbjörn Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2015.



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Hembygden

Organisationsnummer 769608-8538

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hembygden 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.

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 Hembygden 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 5 / 5 2015
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor