

Årsredovisning
för
Brf Hembygden

769608-8538

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Hembygden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetsåret var föreningens fjortonde. Räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret.

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

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 antogs 2014-12-01.

Styrelsen

Under tiden 1 januari fram till årsmötet den 18 maj 2015 hade styrelsen följande sammansättning:

Gunnar Floryd	ledamot, ordförande
Stefan Sundin	ledamot, vice ordförande
Tommy Randhem	ledamot, sekreterare och ekonomi
Torbjörn Jonsson	ledamot
Alarik Hammar	ledamot
Gunnar Gustafsson	suppleant

Vid årsmötet 18 maj 2015 valdes följande styrelse som vid sitt första sammanträde konstituerade sig enligt följande:

Stefan Sundin	ledamot, ordförande
Tommy Randhem	ledamot, ekonomi
Jonna Lauhage	ledamot, sekreterare
Torbjörn Jonsson	ledamot, bredband och telefoni
Alarik Hammar	ledamot, fastighet
Gunnar Gustafsson	suppleant, brandsyn och hemsida
Claes Alfredsson	suppleant, samordnare fastighetsfrågor

KE

Parkering

Bostadsrättsföreningen disponerar 2-3 parkeringsplatser för medlemmarnas korttidsparkering vid lastning och lossning och andra korttidsärenden. På grund av upprepade tidsöverträdelser formaliserades användandet av platserna under våren 2015 med Securitas som bevakningsföretag. Föreningens medlemmar har rätt att söka tillstånd till boendeparkering hos Göteborgs Kommun, område C4.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under verksamhetsåret. Styrelsen bedömer att ingen förändring behöver ske under 2016.

Årets in- och utbetalningar

	2015	2014
Ingående kassasaldo	849 672	666 465
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 397 927	3 407 984
Finansiella intäkter	984	2 696
Förändring kortfristiga fordringar	48 920	0
	3 447 831	3 410 680
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 588 946	1 736 419
Räntekostnader/finansiella kostnader	246 518	830 431
Förändring kortfristiga fordringar	0	3 714
Förändring kortfristiga skulder	250 906	56 909
Amortering av föreningens lån	1 600 000	600 000
	3 686 370	3 227 473
Årets kassaförändring	- 238 539	183 207
Utgående kassasaldo	611 133	849 672

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är indexreglerad och utgjorde 1 243 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet under 2015.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Brandskyddsplan:

Är upprättad och bevakas kontinuerligt.

Medlemsaktiviteter:

Gemensam vår- och höststädning har genomförts. Därtill hölls en mycket trevlig gårdsfest med god mat och dryck i början av september.

Gemensamhetsanläggning (GA):

Bostadsrättsföreningen ingår som medlem i samfällighetsförening Nordstaden ga:7. Samfälligheten förvaltar ytan framför Packhusplatsen 4 A samt gränden in mot baksidan av vår fastighet. Föreningens andel utgör 35% av ytan. Denna yta inklusive föreningens p-platser ansvarar bostadsrättsföreningen för.

Underhållsplan:

Underhållsplanen är utarbetad under 2014 för 2015 och 30 år framåt av SBC.

Medlemskap:

Bostadsrättsföreningen är medlemmar i Innerstaden, som organiserar merparten av handeln och ett antal bostadsrättsföreningar som finns i centrala Göteborg. Syftet är att utgöra en samlad kraft för medlemmarna och verka för en sund utveckling av centrum.

Föreningen mäter årligen grundvattennivåer i samtliga källarplan. Dessutom mäter föreningen årligen också eventuella sättningar i fastigheterna. Detta utgör ett värdefullt referensmaterial i samband med byggnationer i närområdet.

Parkettgolven i samtliga trapphus slipades med gott resultat under året.

Två tillkommande förrådsplatser har planerats för medlemmar vilka hittills saknat förråd. Ett är färdigställt och det andra är under byggnation.

Föreningens tre parkeringsplatser vid Packhusplatsen kontrolleras av Securitas och parkeringstillstånd har tillhandahållits till medlemmarna.

Nytt avtal har träffats med Revisorsringen Sverige AB, vilket tillkommande till ordinarie förvaltningstjänster också inkluderar en effektivisering av föreningens fakturaflöden.

Avtal har träffats med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) beträffande primärt snöröjning och inkluderar också ett antal tjänster att nyttja i mån av behov.

Medlemsinformation:

Föreningens 50 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 78 medlemmar. Vid verksamhetsårets ingång uppgick antalet medlemmar till 80.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

12

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	3 398	3 408	3 406	3 687
Resultat efter finansiella poster tkr	458	-246	174	160
Soliditet %	81,09	80,22	79,96	79,73
Årsavgift/ m ² bostadsyta kr	630	630	630	685
Lån/ m ² bostadsyta kr	6 336	6 636	6 748	6 842
Genomsnittlig skuldränta %	0,73	2,34	3,38	3,85
Fastighetens belåningsgrad %	19	19	20	20
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	33 875	34 079	34 283	34 340
Elkostnad/ m ² bostadsyta kr	10	12	14	13
Värmekostnad/ m ² bostadsyta kr	96	94	108	107
Vattenkostnad/ m ² bostadsyta kr	20	19	17	16

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 181 180
årets vinst	473 932
	2 655 112
disponeras så att	
till underhållsfonden reserveras	597 632
i ny räkning överföres	2 057 480
	2 655 112

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		3 366 779	3 366 779
Övriga rörelseintäkter	2	31 148	41 205
Summa rörelseintäkter		3 397 927	3 407 984
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-389 491	-609 165
Driftskostnader	4	-897 243	-830 372
Förvaltningskostnader	5	-157 453	-169 653
Personalkostnader	6	-160 633	-127 229
Avskrivningar		-1 089 514	-1 089 514
Summa rörelsekostnader		-2 694 334	-2 825 933
Rörelseresultat		703 593	582 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter		984	2 697
Räntekostnader		-246 518	-830 430
Summa finansiella poster		-245 534	-827 733
Resultat efter finansiella poster		458 059	-245 682
Resultat före skatt		458 059	-245 682
Skatter			
Inkomstskatt		15 873	0
Årets resultat		473 932	-245 682



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	180 756 972	181 846 486
Summa materiella anläggningstillgångar		180 756 972	181 846 486
Summa anläggningstillgångar		180 756 972	181 846 486
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		0	1 110
Övriga fordringar		31 149	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 321	115 259
Summa kortfristiga fordringar		67 470	116 390
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		611 133	849 672
Summa kassa och bank		611 133	849 672
Summa omsättningstillgångar		678 603	966 062
SUMMA TILLGÅNGAR		181 435 575	182 812 548

12

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 220 000	142 220 000
Underhållsfond		2 255 350	1 657 750
Summa bundet eget kapital		144 475 350	143 877 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 181 180	3 024 461
Årets resultat		473 932	-245 682
Summa fritt eget kapital		2 655 112	2 778 779
Summa eget kapital		147 130 462	146 656 529
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	33 509 000	35 109 000
Summa långfristiga skulder		33 509 000	35 109 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	300 000	300 000
Leverantörsskulder		495	139 261
Skatteskulder		61 450	60 675
Övriga skulder		3 285	3 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	430 883	543 820
Summa kortfristiga skulder		796 113	1 047 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 435 575	182 812 548

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

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Handwritten mark

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Byggnaderna avskrivs i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	1 112	2 220
Pantsättningsavgifter	445	0
Intäkt övernattningslägenhet	26 250	29 625
Övriga intäkter	3 341	9 360
	31 148	41 205

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	31 025	30 425
Fastighetsförsäkring	55 498	55 028
Reparationer fastighet	95 142	249 258
Underhåll fastighet	78 000	159 549
Fastighetskötsel	79 918	74 142
Jourkostnader	2 634	0
Hiss- och porttelefon	5 706	5 947
Väghållning/snöröjning	41 568	34 816
	389 491	609 165

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
El	51 271	62 490
Fjärrvärme	512 660	504 000
Vatten/Avlopp	107 168	101 249
Sophämtning	64 132	64 081
Kabel-TV/bredband	162 012	98 552
	897 243	830 372

Not 5 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Datakommunikation/hemsida	1 949	521
Revisionskostnader	13 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	60 677	61 160
Konsultarvoden	61 922	70 266
Medlemsavgifter	2 900	0
Administrativa kostnader	16 255	25 206
	157 453	169 653

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	71 071	35 012
Sociala kostnader och pensionskostnader	11 562	14 217
Lön fastighetsskötare	78 000	78 000
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	160 633	127 229

Föreningen har haft en deltidsanställd under 2015.

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 016 000	187 016 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 016 000	187 016 000
Ingående avskrivningar	-5 169 514	-4 080 000
Årets avskrivningar	-1 089 514	-1 089 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 259 028	-5 169 514
Utgående redovisat värde	180 756 972	181 846 486
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	118 756 972	119 846 486
Bokfört värde mark	62 000 000	62 000 000
	180 756 972	181 846 486

10

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- instatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 220 000	1 657 750	3 024 461	-245 681
Disposition av föregående års resultat:		597 600	-843 281	245 681
Årets resultat				473 932
Belopp vid årets utgång	142 220 000	2 255 350	2 181 180	473 932

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek				11 500 000
Nordea Hypotek	0,670	2017-09-20	6 420 000	6 720 000
Nordea Hypotek	0,382	2016-07-25	4 300 000	4 500 000
Nordea Hypotek	0,419	2019-12-19	3 982 000	3 982 000
Nordea Hypotek	0,462	2018-01-23	4 507 000	4 607 000
Nordea Hypotek	0,358	2019-03-04	4 000 000	4 100 000
Nordea Hypotek	0,660	2017-11-15	10 600 000	
			33 809 000	35 409 000
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

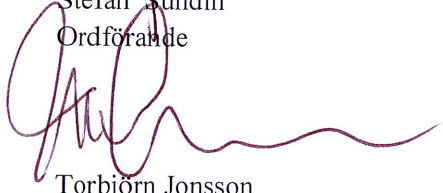
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode styrelse inklusive sociala avgifter	51 363	58 482
Upplupna räntekostnader	17 610	62 217
Förutbetalda avgifter/hyror	238 487	273 498
Gbg Energi	69 880	78 857
Din El	6 918	8 042
Göteborgs Kretslopp	19 248	18 530
Revisionsarvode	13 125	12 500
Revisorsringen	13 264	17 291
Övriga upplupna skulder	988	1 902
	430 883	531 319



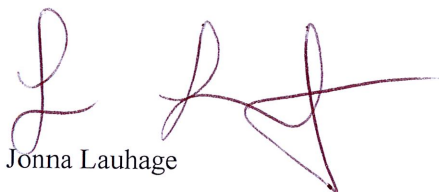
Göteborg den 3 maj 2016



Stefan Sundin
Ordförande



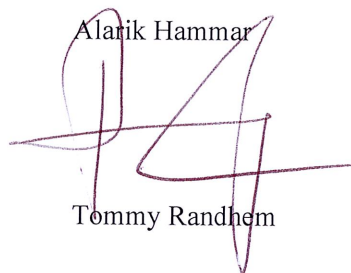
Torbjörn Jonsson



Jonna Lauhage



Alarik Hammar



Tommy Randhem

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2016



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 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.

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 2015 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 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 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 revisionssed 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 / 5 2016
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor