

Årsredovisning

för

Brf Kapten Blå

769620-2212

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Kapten Blå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2009-06-08 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-03-20.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2009-06-08.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anette Nygren	ledamot, ordförande
Liselotte Backlund	ledamot, kassör
Fenik Sediq	ledamot, sekreterare
Klas Jerdenius	ledamot, fastighetsfrågor
Lars-Inge Johannesson	ledamot, representant i samfällighet
Erik Lindersson	suppleant, ansvarig för hemsida

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Adeförsäkring.

Revisorer

KPMG AB

Valberedning

Agneta Olsson
Johanna Karlsson
Lena Jakobsson
Daniel Bodin

Fastigheten

Föreningen har uppfört 77 st lägenheter på fastigheterna Göteborg Kviberg 741:179 samt 741:183. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Den totala bostadsytan utgör 6.035 m². Föreningen innehar även 49 p-platser samt ett gemensamhetsgarage som hyrs av Skanska Sverige AB.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde. Fastighetsförsäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	35
	3 rok	34
	4 rok	8

Föreningens ekonomi

Föreningen har påförts fastighetsskatt för fastighetens hela taxeringsvärde för inkomståret 2013. Fastigheten har ännu inte taxerats som färdigställd bostadsfastighet. Begäran om omprövning kommer nu att lämnas in till Skatteverket. I redovisad skatteskuld ingår debiterad fastighetsskatt för inkomståret 2013, om inte denna fastighetsskatt kommer att återfås från Skatteverket kommer Skanska att ersätta föreningen för denna fastighetsskatt som belöper på bostadsfastigheten. Motsvarande belopp redovisas därför som fordran på Skanska. Någon fastighetsskatt på bostadsfastigheten avseende inkomståret 2014 har ej reserverats eftersom styrelsen räknar med att fastighetstaxeringen kommer att omprövas.

Kassaflödesanalys 2014

Ingående kassasaldo 1 050 920

INBETALNINGAR

Föreningens intäkter	4 472 783
Finansiella intäkter	3 302
Förändring kortfristiga fordringar	12 411
Förändring kortfristiga skulder	7 050

4 495 546

UTBETALNINGAR

Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 153 458
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 793 302
Anskaffning anläggningstillgång	63 319
Amortering av föreningens lån	69 000

4 079 079

Årets kassaförändring 416 467

Utgående kassasaldo 1 467 387

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

På årsstämman 2014 beslutades att föreningen skulle investera i en förbättrad lekplats på vår gård. En arbetsgrupp tillsattes på årsstämman och styrelsen gav i uppdrag åt arbetsgruppen att ta fram förslag på förbättringar enligt årsstämmans beslut. Styrelsen har sedan beslutat samt inhandlat produkter efter arbetsgruppens förslag om ett klätterhus med tillhörande rutschbana

samt mjuka markplattor. Detta kommer att monteras under våren.

Styrelsen har även under året beslutat om att investera i skyltning mot rastning av husdjur på vår gård, extra fasadskyltning mot gator med gatuadresser samt kameror i garage och brytskydd på dörr vid garageport för att försvåra fler inbrott i vårt garage/källare.

Ett antal inbrott i garage och källare har förkommit och kameror har monterats i garaget samt skyltning för kamera övervakning har satts upp.

Skyltar rastning av hundar har satts upp

Föreningen har under året fått tillstånd att hyra en parkeringsplats för rörelsehindrade av samfälligheten. Föreningen är skyldig att handha en parkeringsplats för uthyrning åt rörelsehindrade om någon av föreningens medlemmar behöver detta. Denna parkeringsplats hyrs sedan ut till en medlem i vår förening som innehar giltigt handikappsparkeringstillstånd. Om föreningen inte har någon medlem med rörelsehinder återgår p-platsen till samfälligheten.

Under våren har Skanska utfört åtgärder på föreningens värmesystem samt gjort en ny injustering. Detta bör leda till jämnare värmefördelning i systemet samt mindre sus i ledningar. Resultat får vi dock inte förrän till höst/vinter då det blir kallt igen.

Ytterligare en lägenhet har haft vattenläckage från taket och Skanska har åtgärdat detta. Föreningen har det under bevakning.

En begäran om garantisyn har lämnats till Skanska och en lista på brister och fel på allmänna ytor i föreningen har skickats in till Skanska inför denna garantisyn.

Under året har serviceavtal tecknats med Kone hissar för våra hissar samt Kone portar för underhåll och service av garageporten.

Föreningens försäkringsavtal löpte ut under sensommaren 2014. Styrelsen tog fram ett antal alternativ men valde tillslut att förlänga avtalet med Trygg Hansa då det var det mest fördelaktiga av de offerter som tagits fram.

I januari 2015 löpte ett av våra lån hos SEB ut och styrelsen valde att binda om detta lån på 3 år hos SEB.

Budget för 2015 fastslogs i december med några mindre justeringar från 2014 års budget. Bl.a. togs det hänsyn till kostnader för garantisyn och högre vattenkostnader.

Föreningen har under året haft 4 lägenhetsöverlåtelse och styrelsen har beviljat de nya medlemmarna inträde i föreningen. Dessutom har två medlemmar beviljats att hyra ut sina lägenheter i andrahand enligt föreningens gällande policy.

Styrelsen har under året löpande hanterat inkomna förslag och skrivelser från medlemmarna och beslut redovisats i styrelsemötesprotokoll. Bl.a. har styrelsen beviljat att månadsavgiften skall kunna betalas via autogiro och blanketter för detta har delats ut.

Styrelsen har fortsatt haft löpande driftmöten med vår tekniska förvaltare samt fått inloggningar till egna portaler hos både vår tekniska som vår ekonomiska förvaltare. Där kan styrelsen ta fram ekonomiska rapporter och rapporter om felanmälningar löpande.

Den 31/1 2015 löpte avtalet om felanmälningar och jour ut med Skanska och deras entreprenör Securitas. Felanmälan skall därefter ske till vår tekniska förvaltare SCB och ett jouravtal är tecknat med deras samarbetspartner Låsinvest.

Valberedningen jobbar under våren fram förslag till ny styrelse 2015-2016.

Föreningen har under året haft ett par sammankomster. Dels startade man upp en städdag på gården på hösten och har planerat en vårstädning i början av maj. Dels så har man valt att följa upp förra årets advents och julgransglögg och försöka göra detta till en tradition.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 77 medlemmar samt 47 medboende. Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2014	2013
Nettoomsättning TKr	4 473	6 306
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 657	372
Soliditet %	72,89	73,08
Genomsnittlig årsavgift/m ²	476	476
Fastighetens bokf. värde/m ² bostadsyta kr	34 062	35 079
Lån /m ² bostadsyta kr	9 133	9 144
Genomsnittlig skuldränta %	3,17	0,00
Fastighetens belåningsgrad %	27	26
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	68	81
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	57	75
Vattenkostnad/m ² bostadsyta kr	26	8

Genomsnittlig årsavgift är beräknad på driftsandelstalet.

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.


Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Nyckeltalen för 2013 är inte kompletta på grund av att del av kostnader avräknades mot Skanska AB.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	190 617
årets förlust	-1 656 564
	-1 465 947
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	181 050
i ny räkning överföres	-1 646 997
	-1 465 947

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 458 995	4 451 643
Övriga rörelseintäkter	3	13 788	1 854 755
Summa rörelseintäkter		4 472 783	6 306 398
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-314 138	-505 544
Driftkostnader	5	-1 290 375	-1 389 163
Förvaltningskostnader	6	-396 236	-252 310
Personalkostnader	7	-152 709	-34 750
Avskrivningar		-2 185 889	-200 000
Summa rörelsekostnader		-4 339 347	-2 381 767
Rörelseresultat		133 436	3 924 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 302	14 242
Räntekostnader		-1 793 302	-3 567 206
Summa finansiella poster		-1 790 000	-3 552 964
Resultat efter finansiella poster		-1 656 564	371 667
Resultat före skatt		-1 656 564	371 667
Årets resultat		-1 656 564	371 667

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	205 565 443	207 745 000
Maskiner och inventarier	9	56 987	0
Summa materiella anläggningstillgångar		205 622 430	207 745 000
Summa anläggningstillgångar		205 622 430	207 745 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	32 146
Övriga fordringar		504 765	504 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 209	112 641
Summa kortfristiga fordringar		637 094	649 505
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 467 387	1 050 920
Summa kassa och bank		1 467 387	1 050 920
Summa omsättningstillgångar		2 104 481	1 700 425
SUMMA TILLGÅNGAR		207 726 911	209 445 425

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 690 000	152 690 000
Underhållsfond		181 050	0
Summa bundet eget kapital		152 871 050	152 690 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		190 617	0
Årets resultat		-1 656 564	371 667
Summa fritt eget kapital		-1 465 947	371 667
Summa eget kapital		151 405 103	153 061 667
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	55 048 000	55 117 000
Summa långfristiga skulder		55 048 000	55 117 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån		69 000	69 000
Leverantörsskulder		108 515	98 276
Skatteskulder		450 760	544 860
Övriga skulder		0	74 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	645 533	479 697
Summa kortfristiga skulder		1 273 808	1 266 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 726 911	209 445 425

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar		55 255 000	55 255 000
Summa ställda säkerheter		55 255 000	55 255 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Maskiner och inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt på 80 år i och med övergången till K2-regelverket. Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och i samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 80 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter medlemmar	3 731 269	3 658 177
Hyresintäkter G-Mast	40 695	0
Hyresintäkter garage	244 801	345 746
Intäkt bredband	225 456	211 856
Intäkt elkostnader	216 774	235 864
	4 458 995	4 451 643

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	3 330	0
Pantsättningsavgifter	2 220	0
Övriga intäkter	6 744	8 811
Avräkning Skanska AB	1 494	1 845 943
	13 788	1 854 754

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	74 000	67 833
Fastighetsförsäkring	63 371	55 392
Reparationer fastighet	161 852	134 972
Fastighetsskötsel	0	233 553
Snöröjning/väghållning	14 915	13 794
	314 138	505 544

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	410 148	486 862
Fjärrvärme	346 841	450 419
Vatten/Avlopp	159 419	47 432
Kabel-TV/Bredband	224 734	230 059
Gemensamhetsanläggning	149 233	174 391
	1 290 375	1 389 163

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Datakommunikation/Web	2 094	924
Revisionskostnader	16 500	16 875
Förvaltningskostnader	367 234	229 160
Konsultarvoden	0	1 563
Administrativa kostnader	10 408	3 788
	396 236	252 310

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	116 200	30 088
Sociala kostnader och pensionskostnader	36 509	4 662
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	152 709	34 750

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 945 000	202 561 577
Inköp	0	5 383 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 945 000	207 945 000
Ingående avskrivningar	-200 000	0
Årets avskrivningar	-2 179 557	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 379 557	-200 000
Utgående redovisat värde	205 565 443	207 745 000

Taxeringsvärden byggnader	75 400 000	75 400 000
Taxeringsvärden mark	7 690 000	7 690 000
	83 090 000	83 090 000
Bokfört värde byggnader	170 005 443	172 185 000
Bokfört värde mark	35 560 000	35 560 000
	205 565 443	207 745 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	63 319	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 319	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 332	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 332	0
Utgående redovisat värde	56 987	0

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 690 000	0	0	371 667
Disposition av föregående års resultat:		181 050	190 617	-371 667
Årets resultat				-1 656 564
Belopp vid årets utgång	152 690 000	181 050	190 617	-1 656 564

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB BoLån			0	13 064 000
SEB BoLån	4,11	2018-01-28	12 926 000	12 995 000
SEB BoLån	3,35	2015-01-28	13 064 000	13 064 000
SEB BoLån	3,75	2016-01-28	13 064 000	13 064 000
SEB BoLån			0	2 999 000
SEB BoLån	2,01	2017-03-28	16 063 000	0
			55 117 000	55 186 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

69 000

69 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse inkl sociala avgifter	58 482	0
Upplupna räntekostnader	9 898	12 276
Förutbetalda avgifter/hyror	395 171	340 005
Upplupen värmekostnad	51 462	52 349
Upplupen elkostnad	41 501	39 828
Göteborgs Kretslopp	10 500	4 900
Revisionsarvode	15 000	15 000
Revisorsringen	14 668	14 668
Elavräkning medlemmar	40 500	0
Övriga upplupna skulder	8 351	671
	645 533	479 697

Göteborg den 9 / 6 2015.



Anette Nygren



Fenik Sediq



Lars-Inge Johannesson




Klas Jerdenius



Liselotte Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2015.

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kapten Blå, org. nr 769620-2212

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kapten Blå 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 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 Brf Kapten Blås 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kapten Blå 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 Bostadsrättslagen.

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 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 ersättningskyldig 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-06-10

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor