

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	13

# Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-05-16 och ekonomiska plan 2012-10-11 hos Bolagsverket.

Fastigheten Göteborg Krokslätt 40:1 förvärvades 2012-11-01. Adressen är Fredriksdalsgatan 5 A-F. Fastigheten byggdes 1949 och består av två sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar. Fastigheten består av tre våningsplan med lägenheter samt källare och vind, båda med förrådsutrymmen.

Föreningen upplåter 29 st lägenheter med bostadsrätt och 7 st lägenheter med hyresrätt. Fastigheten innehåller även 2 garageplatser som används som förråd och 2 lokaler som är uthyrda och används som ateljé samt restaurang. Utöver detta har föreningen 9 parkeringsplatser intill den södra gaveln som hyrs av restaurangen samt de boende. Alla lägenheter är 2 rok.

I fastigheten finns två tvättstugor innehållandes två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkrum med fläkt för allas förfogande samt lägenhetsförråd och cykelrum.

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme.

Föreningens tomträttsavtal regleras vart 10:e år och sträcker sig fram till 2019.

Inför ombildningen i november 2012 genomgick byggnaden en grundlig besiktning som låg till grund för den underhållsplan som finns för fastigheten.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 sattes en stambytes grupp samman vars uppgift var att ta fram underlag inför den kommande stamreoveringen. Rotpartner Göteborg AB anlätades som konsult och tillsammans med dem gjordes en statusbesiktning av byggnadens stammar där det konstaterades att en fullständig stamreovering är nödvändig.

En geoteknisk undersökning av fastighetens stomme gjordes av företaget Tellstedt och efter deras rekommendation gjordes i december 2015 en invägning av fastigheten för att säkerhetsställa dess stabilitet.

Under året installerade föreningen säkerhetsdörrar.

Under våren anordnades även två stycken städdagar där boende hjälptes åt med att förbättra fastigheten. Bland annat så rensades förråd ur, tvättstugorna grovstädades och trappräckena vid trappuppgångarna reparerades och målades.

Föreningen skapade även en ny hemsida där målet är att ge ut information varje månad.

En obligatorisk ventilations kontroll, OVK, gjordes även under hösten. Under februari månad 2016 kommer de lägenheter vars ventilation inte blev godkänd under OVK:n att åtgärdas.

Förfrågningsunderlag skickades under januari månad ut till olika entreprenörer. Svar från dessa inväntas och preliminärt kommer stamreoveringen att påbörjas under hösten 2016.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

### Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2015-06-09. Extra stämma hölls 2015-12-10 och 2015-12-02 med anledning av nya stadgar samt 2015-10-16 för val av ny styrelse.

Föreningens styrelse har under året hållit 15 st protokollförda styrelsemöten.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 st lägenheter överlåtits under året. Under året har styrelsen inte haft någon ansökan om andrahandsuthyrningar. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

För våra medlemmar och även kommande medlemmar finns information om vad som händer på hemsidan. Där återfinns bland annat informationsbrev, aktuella händelser och byggnadens stadgar. Hemsidans adress är: [www.fredriksdalsgatan5.se](http://www.fredriksdalsgatan5.se)

Alla av föreningens egna p-platser är för närvarande uthyrda, det går emellertid att stå i kö till dessa om intresse finns, vilket anmäls till styrelsen.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2012/2013
Nettoomsättning	1 633 347	1 634 799	2 037 363
Resultat efter finansiella poster	-898 797	-729 281	381 426
Soliditet (%)	66,29	70,36	70,70
Nyckeltal kr/kvm			0
Årsavgift bostadsyta	755	755	771
El totalyta	15	12	16
VA totalyta	37	30	35
Värme totalyta	95	97	149
Lån bostadsyta	6 967	6 967	6 967

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Nyckeltalen är beräknade på totalyta 2092 kvm och bostadsyta 1866 kvm. 2013 avser 14 månader.

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-97 589
Årets resultat	<u>-898 797</u>
	-996 386

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	37 578
Balanseras i ny räkning	<u>-1 033 964</u>
	-996 386

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

### RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 633 347	1 634 799
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 633 347</u>	<u>1 634 799</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-775 831	-803 757
Underhållskostnader		-307 235	-571 074
Övriga externa kostnader	3	-474 052	-125 389
Personalkostnader	4	-127 610	-28 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 780	-502 825
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 188 508</u>	<u>-2 031 168</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-555 161	-396 369
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-28 000
Ränteintäkter		8 239	78 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 875	-383 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-343 636</u>	<u>-332 912</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-898 797	-729 281
<b>Resultat före skatt</b>		-898 797	-729 281
<b>Årets resultat</b>		<u>-898 797</u>	<u>-729 281</u>

**Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5**

Org.nr. 769615-7242

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	49 320 103	49 729 383
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>49 320 103</u>	<u>49 729 383</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 320 103	49 729 383
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		33	22 027
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>33</u>	<u>22 027</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	6	9 089 692	9 344 011
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>9 089 692</u>	<u>9 344 011</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 089 725	9 366 038
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 409 828</b>	<b>59 095 421</b>

**Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5**

Org.nr. 769615-7242

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 328 387	30 328 387
Upplåtelseavgifter		6 755	6 755
Kapitaltillskott		203 689	0
Fond för yttre underhåll		9 178 760	9 504 182
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>39 717 591</u>	<u>39 839 324</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-97 589	306 270
Årets resultat		-898 797	-729 281
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-996 386</u>	<u>-423 011</u>
<b>Summa eget kapital</b>		38 721 205	39 416 313
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		13 000 000	13 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76 313	120 657
Skatteskulder		113 600	112 412
Övriga skulder		6 257 948	6 257 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>240 762</u>	<u>188 091</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		6 688 623	6 679 108
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 409 828</b>	<b>59 095 421</b>

**Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5**

Org.nr. 769615-7242

**BALANSRÄKNING**

	2015-12-31	2014-12-31
--	------------	------------

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
ANSVARSFÖRBINDELSER**

Not

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

Fastighetsinteckning

24 400 000

24 400 000

**Summa ställda säkerheter**

---

24 400 000

---

24 400 000**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



# Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren.

### *Värderingsprinciper*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Förbättringsåtgärder

100

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

### *Intäkter*

Intäkter redovisas i den period dessa avser.

### *Tillgångar och skulder*

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Definition av nyckeltal*

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	1 014 264	1 014 264
	Hysesintäkter bostäder	402 528	394 536
	Hysesintäkter lokaler	190 812	188 879
	Hysesintäkter garage/p-plats	15 691	15 912
	Övriga intäkter	10 052	21 208
		<u>1 633 347</u>	<u>1 634 799</u>

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsskötsel	59 866	109 896
Städning	48 431	6 963
Trädgårdsinköp	4 734	3 793
Förbrukningsmaterial	10 402	11 201
Sotning	0	2 449
El	28 374	25 874
VA	77 088	63 264
Sophämtning	72 959	72 580
Gaturenhållning	10 324	10 173
Fjärrvärme	198 525	203 621
Tomträttsavgäld	131 436	164 295
Kabel TV	22 473	27 675
Fastighetsskatt	57 268	56 332
Snöröjning	2 889	0
OVK besiktning	12 300	0
Fastighetsförsäkring	33 478	45 641
Lokalhyra	5 284	0
	<u>775 831</u>	<u>803 757</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Köpta tjänster	77 507	99 865
Revisionsarvode	15 000	6 188
Konsultkostnader	362 493	0
Medlemsavgift	5 020	5 020
Advokatkostnader	4 969	0
Övriga kostnader	9 063	14 316
	<u>474 052</u>	<u>125 389</u>

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4 Personal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Föreningen har inte haft några anställda.		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	98 573	23 101
Sociala kostnader	29 037	5 022
Summa	<u>127 610</u>	<u>28 123</u>
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	50 282 490	50 282 490
Inköp	94 500	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>50 376 990</u>	<u>50 282 490</u>
Ingående avskrivningar	-553 107	-50 282
Årets avskrivningar	-503 780	-502 825
Utgående avskrivningar	<u>-1 056 887</u>	<u>-553 107</u>
Redovisat värde	49 320 103	49 729 383
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	10 550 000	10 550 000
Byggnader	<u>14 502 000</u>	<u>14 502 000</u>
	25 052 000	25 052 000
<b>Not 6 Kassa och Bank</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förvaltningskonto	1 749 680	1 988 672
Bankkonton	7 339 979	7 355 306
Kassa	33	33
	<u>9 089 692</u>	<u>9 344 011</u>

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### Not 7 Eget kapital

	Medlems insatser	Kapital tillskott	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	30 328 387	0	6 755	9 504 182	-423 011
Inbetalningar säkerhetsdörrar		203 689			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till yttre underhållsfond				37 578	-37 578
Ianspråkstagande ur yttre fond				-363 000	363 000
Årets resultat					-898 797
Belopp vid årets utgång	30 328 387	203 689	6 755	9 178 760	-996 386

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Justeras	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Långfristiga skulder</b>				
Swedbank	2017-09-25	3,06	5 000 000	0
Swedbank	2019-09-25	3,35	5 000 000	0
Swedbank	rörligt	0,80	3 000 000	0
			13 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 000 000

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

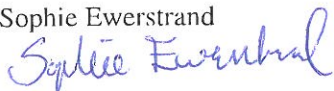
Org.nr. 769615-7242

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	55 678	59 369
Förskottsbetalda avgifter och hyror	145 336	79 938
Övriga upplupna kostnader	39 748	48 784
	<hr/> 240 762	<hr/> 188 091

Göteborg 2016-05-12

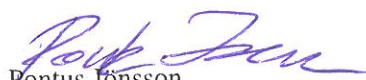
Sophie Ewerstrand



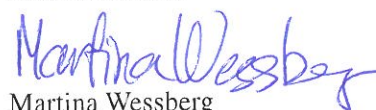
Bea Nissen Pettersson



Pontus Jönsson

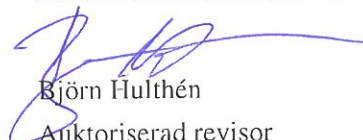


Martina Wessberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2016

Björn Hulthén



Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF FREDRIKSDALSGATAN 5, org.nr 769615-7242

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF FREDRIKSDALSGATAN 5 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF FREDRIKSDALSGATAN 5 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

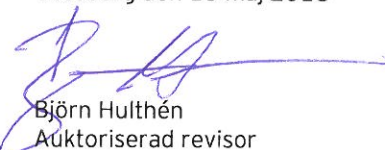
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13 maj 2016



Björn Hulthén  
Auktoriserad revisor