

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten Inom Vallgraven 42:5 Göteborg med adress Hvitfeldtsgränd förvärvades 2008. Fastigheten byggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar samt källare och inredd vind.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-07-29. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2004-02-17 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-18 hos Bolagsverket.

Föreningen upplåter 20 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lägenhet, 3 st lokaler och 1 st garage med hyresrätt. Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter är 10 st 2 rok, 1 st 2,5 rok, 5 st 3 rok, 1 st 3,5 rok och 4 st 4 rok. Två av lokalerna om totalt 405 kvm är vakanta och håller på att byggas om till bostadsrätter, den tredje lokalen uthyres till klädföretaget Emma & Malena som använder den till butik, lager och kontor. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2588 kvm, varav 2023 kvm utgör lägenhetsyta och 565 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten har en stensatt innegård med sophantering och cykelställ. Källare med lägenhetsförråd och pannrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Vardia. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme, kabel-Tv genom Com Hem och bredband genom Bredbandsbolaget.

Byggnadens tekniska status:

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Omdragning av elstigare, ledare trefas samt ny framdragning av el till fastigheten	2010
Byte av gårdsbjälklag samt nya förråd	2010-2011
Genomförande av stamreovering	2012
Upphandling ytterfasad	2011-2012
Dörrbyte källare samt gårdsentré	2012
Byte av fönsterrutor samt infästningsarbeten ytterfasad	2012
Fasadreovering samt ommålning i ny färgsättning och diverse plåtarbeten	2012
Plåtarbeten tak samt inplåtning av samtliga skorstenar	2012
Rasskydd för snö och is monterat på tak	2012
Byte fasadportar	2014
Indragning bredband	2014
Ventilationslösning källare	2014
Garantireovering balkonger	2015
Renovering trapphus	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Lokalen på Kungshöjdsgatan hyrdes ut till Emma och Malena AB fr.o.m. en bit in i januari. Viss anpassning av lokalen behövs göras med anledning av detta. Verksamheten i lokalen utgörs av butik och lager för kläder samt kontor.

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

Avtal om försäljning av övriga lokaler om ca 405 kvm tecknades under våren. Försäljningen görs som råyta. Lokalerna kommer byggas om till 5 bostadsrätter, varefter föreningen utöver ovan nämnda hyreslokal kommer bestå av 26 lägenheter, varav 25 bostadsrätter. Föreningens intäkter är 7,7 mkr vilket erhålls vid byggnationens slutförande. Ombyggnationen har fortlöpt under året och kommer pågå en bit in på våren 2015. Föreningen erhåller fram till likvidens betalning en ränta om 3,5% från köparna. Av köpeskillingen planeras ca 5 mkr användas för att amortera ner föreningens skulder.

Ny ventilationslösning installerades under året i källaren med lyckat resultat. Nya portar till entré 14 samt innergården installerades under hösten. Ny värmelösning infördes i delar av fastigheten i samband med ombyggnationen av lokalerna.

Bredband drogs under hösten in i alla lägenheterna och gruppavtal tecknades med Bredbandsbolaget. Uppkopplingshastigheten är 100/100 Mbit/s och avgifterna innehåller fr.o.m. årsskiftet 2014/2015 en månadskostnad om 165 kr/mån och lägenhet avseende detta. Sedan tidigare omfattar månadsavgifterna kostnaden för gruppupphandlad kabel-TV från ComHem (uppsagt till årsskiftet 2016/2017) samt bostadsrättstillägget för hemförsäkringen.

Arbetet med att se över den löpande förvaltningen fortsatte med syfte att uppnå besparingar och/eller bättre kvalitet i tjänsterna. Under året byttes servicepartner för hissen, nytt städföretag kontrakterades samt byte av ekonomisk förvaltare till SBC genomfördes. Det sedan förra året genomförda bytet av försäkringsbolag fick i år genomslag i resultatet genom sänkt kostnad från 68 tkr till 20 tkr.

Månadsavgifterna höjdes under hösten med 14%. Höjningen skedde främst mot bakgrund av att underhållskostnaderna har fortsatt vara något höga i förhållande till plan.

Föreningen har tom 2013 tillämpat metoden progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Från och med 2014 tillämpas linjär avskrivning med anledning av Bokföringsnämndens besked under 2014 att progressiva avskrivningsplaner inte är tillåten avskrivningsmetod. Den förändrade principen har inneburit ökade kostnader med 398 177 kr.

Nästa år planeras det för att balkongerna ska garantirenoveras och även trapphuset ska renoveras och en teknisk underhållsplan ska tas fram, då föreningens större investeringar bedöms vara genomförda efter ovan renoveringar och föreningen därmed går över i en mer normal förvaltningsfas. Ny ekonomisk plan fastställs i samband med färdigställande av de nya lägenheterna.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2014-05-04.

Styrelsesammansättning:

Mikael Sagström	ledamot
Jessica Ruthberg	ledamot
Mikael Nanfeldt	ledamot
Henrik Möller	ledamot
Camilla Stiller	ledamot
Ulrica Segerström	suppleant
Ingela Hallberg	suppleant

Föreningens styrelse har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Valberedningen består av Filippa Nanfeldt och Marie Kurzwelly.

Under året har det skett 5 st överlåtelse- och 3 st andrahandsuthyrningar. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 098 893	1 321 543	1 826 511	1 647 334
Resultat efter finansiella poster	-962 975	-568 307	-205 637	-621 657
Soliditet (%)	63,91	65,41	65,78	72,09
Nyckeltal kr/kvm				
Årsavgift bostadsrättsyta	423	395	357	357
El totalyta	17	16	16	18
VA totalyta	14	19	16	17
Värme totalyta	94	111	106	98
Lån bostadsrättsyta	11 365	11 230	11 230	8 167

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Nyckeltalen är beräknade på totalytan 2588 kvm och bostadsrättsytan 2023 kvm.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 539 886
Årets resultat	-962 975
	<hr/>
	-3 502 861

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-126 993
lanspråkstagande ur underhållsfonden	100 000
Balanseras i ny räkning	-3 529 854

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 098 893	1 321 543
Övriga rörelseintäkter		0	11 615
Summa rörelseintäkter		1 098 893	1 333 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-570 718	-650 253
Underhållskostnader		-246 507	-168 913
Övriga externa kostnader	3	-76 625	-95 896
Personalkostnader	4	0	-181 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675 276	-114 638
Summa rörelsekostnader		-1 569 126	-1 211 263
Rörelseresultat		-470 233	121 895
Finansiella poster			
Ränteintäkter		152 241	3 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 983	-694 190
Summa finansiella poster		-492 742	-690 202
Resultat efter finansiella poster		-962 975	-568 307
Resultat före skatt		-962 975	-568 307
Årets resultat		-962 975	-568 307

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	63 919 057	64 115 277
Summa materiella anläggningstillgångar		63 919 057	64 115 277
Summa anläggningstillgångar		63 919 057	64 115 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	16 500
Övriga fordringar		612	50 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	40 270	45 133
Summa kortfristiga fordringar		40 882	112 136
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 065 548	778 443
Summa kassa och bank		1 065 548	778 443
Summa omsättningstillgångar		1 106 430	890 579
SUMMA TILLGÅNGAR		65 025 487	65 005 856

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 068 710	42 068 710
Upplåtelseavgifter		921 068	921 068
Kapitaltillskott		1 426 964	1 426 964
Fond för yttre underhåll		643 155	516 162
Summa bundet eget kapital		45 059 897	44 932 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 539 886	-1 844 586
Årets resultat		-962 975	-568 307
Summa fritt eget kapital		-3 502 861	-2 412 893
Summa eget kapital		41 557 036	42 520 011
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 974 980	21 991 660
Summa långfristiga skulder		22 974 980	21 991 660
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 680	8 340
Leverantörsskulder		77 907	122 940
Skatteskulder		200 929	175 085
Övriga skulder		55 891	11 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	142 064	176 329
Summa kortfristiga skulder		493 471	494 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 025 487	65 005 856
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		26 810 000	26 810 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Förbättringsåtgärder

100

Byggnaden och förbättringsåtgärden skrivas 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

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter bostäder	786 516	762 036
Hysesintäkter lokaler	191 452	431 878
Hysesintäkter bostäder	69 966	62 136
Hysesintäkter garage/p-plats	42 000	42 000
Övriga intäkter	8 959	23 493
	<hr/> 1 098 893	<hr/> 1 321 543

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
Städning	41 700	40 625
Serviceavtal	17 771	16 419
El	44 163	42 354
VA	37 173	43 987
Sophämtning	31 986	29 752
Gaturenhållning	5 196	5 106
Fjärrvärme	242 812	286 514
Fastighetsförsäkring	20 204	68 332
Kabel TV	24 522	23 930
Bredband	12 563	0
Fastighetskatt	90 867	90 720
Övriga kostnader	1 761	2 514
	<hr/> 570 718	<hr/> 650 253
Not 3 Övriga externa kostnader	2014-12-31	2013-12-31
Köpta tjänster	54 723	34 086
It-kostnader	1 467	1 748
Konsultkostnader	12 350	43 303
Övriga kostnader	8 085	16 759
	<hr/> 76 625	<hr/> 95 896
Not 4 Personal	2014	2013
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	0	138 155
Sociala kostnader	0	43 408
Summa	<hr/> 0	<hr/> 181 563

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 984 105	64 984 105
Inköp	479 056	0
Utgående anskaffningsvärden	65 463 161	64 984 105
Ingående avskrivningar	-868 828	-755 024
Årets avskrivningar	-675 276	-113 804
Utgående avskrivningar	-1 544 104	-868 828
Redovisat värde	63 919 057	64 115 277
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	20 362 000	20 362 000
Byggnader	21 969 000	21 969 000
	42 331 000	42 331 000

Av bokfört värde utgör mark 19.462.153 kr (19.462.153 kr)

Not 6 Förutbetalda kostnader	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	21 213	20 204
Kabel-Tv	6 187	6 112
Övriga förutbetalda kostnader	12 870	18 817
	40 270	45 133

Not 7 Kassa och Bank	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningskonto	70 479	30 777
Bankkonton	995 069	747 666
	1 065 548	778 443

Not 8 Eget kapital	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Kaptial tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	42 068 710	921 068	1 426 964	516 162	-2 412 893
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till yttrefond				-126 993	-126 993
Årets resultat					-962 975
Belopp vid årets utgång	42 068 710	921 068	1 426 964	389 169	-3 502 861

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr. 769611-1876

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Justeras	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Långfristiga skulder				
SEB	2015-07-28	3,05	5 000 000	0
SEB	2016-03-28	3,50	5 000 000	0
SEB	2019-02-28	2,85	3 000 000	0
SEB	2016-03-28	1,42	6 000 000	0
SEB	2017-09-28	3,22	3 000 000	0
SEB	2015-06-28	1,39	991 660	16 680
			<u>22 991 660</u>	<u>16 680</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

22 974 980

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	24 580	25 419
Förskottsbetalda avgifter och hyror	73 337	90 536
Upplupen fjärrvärme	34 038	35 937
Övriga upplupna kostnader	10 109	24 437
	<u>142 064</u>	<u>176 329</u>

Göteborg 2015-0519


Mikael Sagström



Jessica Ruthberg


Mikael Nanfeldt


Henrik Möller


Camilla Stiller

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2015


Andreas Salaj

Intern revisor