

Brf Brämaregatan 9
Org nr 769628-9045

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-10-14 - 2015-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-08.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Koncernstruktur

Föreningen äger 100% av aktierna i dotterbolaget Kalvringen Brämaregården AB 556983-4962. Koncernredovisning har inte upprättats enligt årsredovisningslagen 7 kapitlet 3§. Aktiebolaget kommer att likvideras under 2016.

Likvidationen innebär en bokföringsmässig förlust med 19 234 115 eftersom vid förvärv övertog fastigheten skattemässiga värdet om 1 342 042. Fastighetens marknadsmässiga värde bedömdes enligt avtal till 20 500 000 därav denna bokföringsmässiga förlust.

Någon uppskrivning till marknadsmässigt värde är ej tillåtet enligt regelverket K2 varför den bokföringsmässiga förlusten uppstår.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Kalvringen Brämaregården AB. Därefter överläts fastigheten från AB till Brf. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med byggår 1961 och värdeår 1961. Byggnadens totalyta är 1 038 kvm, fördelat på 15 lägenheter om 933 kvm, 2 lokaler om 105 kvm och 6 garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygghansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	1 457 743
Anskaffningsvärde mark	627 854
Taxeringsvärde byggnad	6 436 000
Taxeringsvärde mark	2 772 000

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	8 772 000
Lokaler	436 000

Lägenheterna är fördelade enligt:

1 r o k	3 r o k	4 r o k
3	9	3

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Butik	45	2017-10-31
Butik	60	2019-03-01

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret:

- Fasadrenovering
- Fönsterbyte till treglas fönster
- Köksrenovering (samtliga lägenheter)
- Badrumsrenovering (samtliga lägenheter)
- Renovering av gemensam tvättstuga inklusive torkrum
- Renovering av gemensam toalett
- Byten av dörrar till gemensamma utrymmen inne i fastigheten
- Ny belysning med rörelsedetektorer
- Byte av garagedörrar

Efter räkenskapåret:

- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar har påbörjats, (samt nya postboxar och tidningshållare)
- Trapphusrenovering (målning, mindre snickerier)
- Nytt passagesystem till 3 portar fastigheten

Efter räkenskapsårets utgång kommer en övergång till BFNAR2012:1 att ske.
Årsredovisning och koncernredovisning ska tillämpa K3 då detta ger en mer rättvisande bild av föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	-
Antal tillkommande medlemmar	19
Antal avgående medlemmar	-
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Under året har inga överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsens sammansättning

Görgen Grundström
Niklas Strand
Ulla-Brita Larsson

Revisorer

Stefan Wikner - Internrevisor

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls den 2016-06-01 om förvärv av fastigheten Göteborg Brämaregården
34:6.

Extra föreningsstämma hölls den 2016-03-17 då det togs beslut om byte av befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Föreningens ekonomi

Brf Brämaregatan 9 bildades 2015 och förvärvade fastigheten Brämaregåden 34:6 i samband med en ombildning till bostadsrätter. Fastigheten har 14 medlemslägenheter och en hyreslägenhet om tre rum och kök. I fastigheten finns även sex garage och två verksamhetslokaler där samtliga i dagsläget är uthyrda. Fastigheten värms idag med fjärrvärme men styrelsen ser över möjligheten att installera luft - vattenvärmesystem eller borra efter bergvärme för att säkra långsiktigt låga driftskostnader. Styrelsen ser även möjligheter att investera i solceller för egen elproduktion då hustaken har en hög solinstrålning.

Då fastigheten vid köpet var i eftersatt skick har föreningen under året genomfört ett antal större underhållsarbeten som belastat ekonomin. Samtliga fönster i fastigheten har bytts ut till treglasfönster vilket förväntas minska energiförbrukningen i fastigheten. Vidare har tegelfasaden renoverats inklusive plåtarbeten. Föreningen har även renoverat kök och badrum i samtliga lägenheter för att minska risken för framtida fuktskador vilket tidigare har varit ett problem i fastigheten då samtliga kök och dom flesta badrum varit med sedan fastighetens byggnadsåret 1961. Fastighetens tvätt- och torkrum, samt intilliggande toalett har även renoverats under året och nya energisnåla maskiner har köpts in (tvättmaskin och torktumlare) för att hålla energikostnaderna nere. I fastigheten har även ny energisnål belysning med rörelsedetektorer installerats under året.

Under året har föreningen genomfört två föreningsdagar.

Första årets verksamhet omfattar perioden 150617-151231 då föreningen förvärvade sin fastighet 20150617 och har därmed inte haft någon verksamhet före detta datum.

Föreningen betalar för sina bostäder en fastighetsavgift om 1 243 kr per bostad
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomsskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Den ekonomiska ställningen framgår för övrigt av bifogad resultat- och balansräkning samt noter.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av förlust:

Årets resultat före förändring av yttre fond	-19 234 115
Årets avsättning till yttre fond	-19 308
Totalt	<u>-19 253 423</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-19 253 423</u>
Totalt	<u>-19 253 423</u>

Resultaträkning	Not	2014-10-14 -2015-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	393 176
Övriga rörelseintäkter		5 550
Summa rörelseintäkter		398 726
Rörelsekostnader		
Driftskostnader och reparationer	3	-237 187
Övriga externa kostnader	4	-31 292
Personalkostnader		-49
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-47 256
Summa rörelsekostnader		-315 784
<i>Rörelseresultat</i>		82 942
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter		13
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-19 142 557
Räntekostnader		-174 513
Summa finansiella poster		-19 317 057
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-19 234 115
<i>Resultat före skatt</i>		-19 234 115
<i>Årets resultat</i>		<u>-19 234 115</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	6	9 208 001
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 208 001
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	7	1 251 041
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 251 041
Summa anläggningstillgångar		10 459 042
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	8	31 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 916
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		49 169
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	10	3 201 872
<i>Summa kassa och bank</i>		3 201 872
Summa omsättningstillgångar		3 251 041
Summa tillgångar		13 710 083

Balansräkning	Not	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital		17 049 418
Upplåtelseavgift		419 005
Fond för yttre underhåll		518 930
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>17 987 353</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		-19 308
Årets resultat		-19 234 115
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-19 253 423</u>
Summa eget kapital		<u>-1 266 070</u>
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	12 684 000
Summa långfristiga skulder		<u>12 684 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		753 043
Övriga skulder	13	1 290 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	249 019
Summa kortfristiga skulder		<u>2 292 153</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 710 083</u>
 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning		12 684 000
		<u>12 684 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>12 684 000</u>
Summa ansvarsförbindelser		0

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-10-14 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	235 720
Hysesintäkter bostäder	83 681
Hysesintäkter lokaler	51 875
Hysesintäkter garage/p-platser	21 900
Summa	<u>393 176</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014-10-14 -2015-12-31
Fastighetsskötsel	18 652
Reparationer	11 869
El	13 335
Uppvärmning	43 881
Vatten	43 774
Sophämtning	53 459
Övriga driftskostnader	52 216
Summa	<u>237 186</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2014-10-14</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsavgift	12 068
Övriga externa kostnader	19 224
Summa	31 292

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2014-10-14</u> <u>-2015-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	47 257
Summa	47 257

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>
	—
- Inköp fastighet	9 255 257
Utgående anskaffningsvärde	9 255 257
- Årets avskrivningar	-47 257
Utgående avskrivningar	-47 257
Redovisat värde	9 208 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

2015-12-31

Andelar i koncernföretag

—
1 251 041

Redovisat värde

—
1 251 041

Företagets namn Org. nr Säte
Kvilletorget Brämarens 34:16 AB 556983-4962

Not 8 Övriga fordringar

2015-12-31

Skattekonto

23 818

Övriga fordringar

7 435

Summa

—
31 253

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31

Förutbetalda kostnader

11 563

Förutbetalda försäkringspremier

6 353

Not 10 Kassa och Bank

2015-12-31

Affärskonto

3 201 872

Summa

—
3 201 872

Not 11 Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	-	17 049 418	-	17 049 418
Uppskrivningsfond	-	499 622	-	499 622
Upplåtelseavgifter	-	419 005	-	419 005
Ack kostnad för nyupplåtelse	-	-	-	-
Fond för yttre underhåll	-	19 308	-	19 308
Summa bundet eget kapital	0	17 987 353	0	17 987 353
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-	-19 308	-	-19 308
Årets resultat	-	-19 234 115	-	-19 234 115
Summa fritt eget kapital	0	-19 253 423	0	-19 253 423
Summa eget kapital	0	-1 266 070	0	-1 266 070

2015-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	-
Årets avsättning enligt stadgar	19 308
Vid årets slut	<u>19 308</u>

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	-	Årets amortering	-
		-	-	-	-
	1,340	2016-06-22	1 000 000	-	1 000 000
	2,150	2020-06-17	5 242 000	-	5 242 000
	2,820	2023-06-21	6 442 000	-	6 442 000
			12 684 000	0	12 684 000

Not 13 Övriga skulder

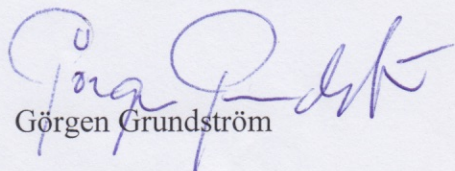
	<u>2015-12-31</u>
Momsredovisning	2 190
Skuld koncernföretag	1 287 901
Summa	1 290 091

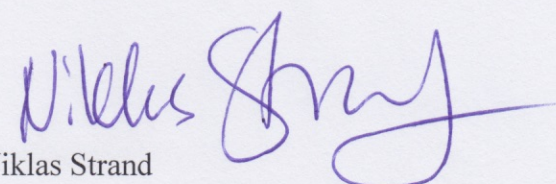
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

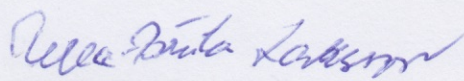
2015-12-31

Förutbetalda hyror och avgifter	90 398
El	1 222
Värme	12 632
Vatten	6 701
Sophämtning	19 610
Extern revisor	11 000
Räntekostnader	2 565
Övriga upplupna kostnader	104 890
Summa	249 018

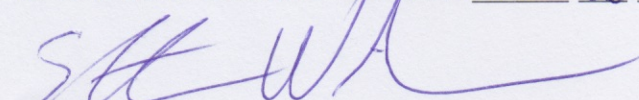
Göteborg 2016-06-10


Görgen Grundström


Niklas Strand


Ulla-Brita Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-06-15.


Stefan Wikner
Ordinarie Internrevisor

Revisionsberättelse

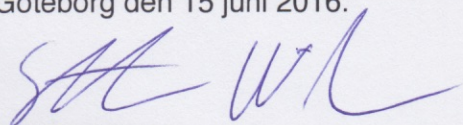
Härmed avger jag följande revisionsberättelse efter utförd lekmanrevision av BRF Brämaregatan 9's räkenskaper, förvaltning och verksamhet under räkenskapsåret 2015.

I min granskning har jag utöver årsredovisningen haft tillgång till föreningens bokföring samt styrelsens protokoll, anbud och avtal. Jag har granskat bokföring, 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 handlat för egen vinning eller emot föreningens bästa.

Enligt min uppfattning har styrelsen utfört ett bra arbete och årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt. Därför anser jag att föreningsstämman kan godkänna årsredovisningen samt bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2015.

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag framföra en anmärkning på att enstaka styrelsebeslut fattas per capsulam och ej protokollförts. Då föreningen är nybildad anser jag att det är godtagbart i detta fallet och anser inte att detta missgynnat föreningen på något sätt.

Göteborg den 15 juni 2016.



Stefan Wikner

Av föreningen vald revisor