



ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Vasafyran

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasafyran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Svensson	Ordförande
Jan-Crister Persson	Kassör
Lars Dahlin	Ledamot
Oskar Fjällman	Ledamot
Antovan Honarvar	Ledamot

Johan Holmqvist	Suppleant
Suzanne Vinge Olow	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva From	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Peter Öfverström	Suppleant Extern	Ernst & Young AB

Valberedning

Petra Engman Persson
Ulrika Karlsson
Fredrik Vinge

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 17:7	2003	Göteborg
Vasastaden 17:8	2003	Göteborg
Vasastaden 17:11	2003	Göteborg
Vasastaden 17:12	2003	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.

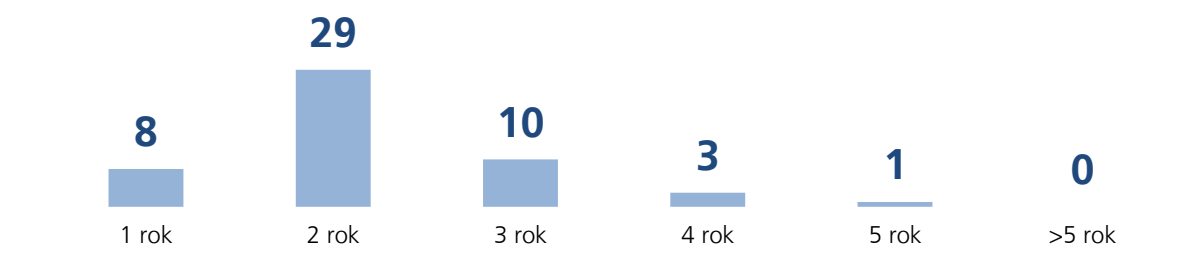
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 387 m², varav 3 939 m² utgör lägenhetsyta och 448 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	99 m ²	2015-03-31
Lager	31 m ²	2014-11-01
Galleri	102 m ²	2015-01-01
Butik	110 m ²	2015-09-30
Butik/Lager	60 m ²	2015-11-30
Kontor	40 m ²	2015-01-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokaler	Utgörs av tvättstuga, cykelrum, gemensamhetsförråd, vindsutrymme för tillfällig förvaring samt styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll av grunden inför borsyreåtgärder	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Obligatorisk ventilationskontroll OVK. Åtgärder startar 2014 och avslutas 2015 enligt plan	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Brandskyddskontroll och vid behov sotning av eldstadskanaler	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Målning fasad Erik Dahlbergsgatan	2013	Erik Dahlbergsg. 26-28
Genomgång och förbättring av stuprännor.	2012	Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Slutinstallation och aktivering av det nya porttelefonisystemet.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Byte till ljudisolerande och i viss utsträckning värmeisolerande fönster mot Aschebergsgatan	2012 - 2014	Aschebergsg. 11A-13A
Ommålning av portal.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B
Installation av och förberedelse för porttelefoni	2011	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Installation av och aktivering av bredbandsnät - Fiber Lan	2011	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Byte av värmepump	2011	Aschebergsgatan 11
Ombyggnad av vindsförrådsutrymme	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av toalett- och duschrum i styrelserum	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av golv och ytskikt i hyreslokal	2011	Aschebergsgatan 13A (utåt gatan)
Reparation av elcentral	2011	Erik Dahlbergsgatan 26A
Ljudisolering i hyreslokal	2010 - 2011	Aschebergsgatan 11A
Renovering av tvättstuga	2010 - 2011	Aschebergsgatan 13B
Underhållsarbete värmesystem	2010	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Renovering av golv på vind efter vattenläckage	2010	Aschebergsgatan 11B
Byte av ljusarmaturer trapphus och lokalentréer på gård	2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Renovering av fläktssystem i hyreslokal	2009	Aschebergsgatan 11A
Byte av 2 st cirkulationspumpar i värmecentraler	2009	Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 28B
Portalrenovering	2009	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Lagning av naturstenstrappsteg i trapphus	2009	Aschebergsgatan 11A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B och 28A/B
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Ny torktumlare i tvättstugan	2008	Aschebergsgatan 13B
Borsyreinfiltrering	2008	Erik Dahlbergsgatan
Ny torktumlare i tvättstugan	2007	Aschebergsgatan 13B
Reparation och målning av yttertak	2007	Aschebergsgatan

Utfört underhåll, fortsättning	År	Kommentar
Byte av del i stamledning i hyreslokal	2006	Erik Dahlbergsgatan 26A
Renovering av hissmaskin	2006	Aschebergsgatan 13A
Ny porttelefon	2006	Aschebergsgatan
Renovering av gemensamhetslokal (styrelserum)	2006	Erik Dahlbergsgatan 28B
Nytt torkskåp i tvättstuga	2006	Aschebergsgatan 13B
Byte av frånluftsfläktar	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ventilationssystemsrenovering	2005	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Fönsterrenovering	2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Ny ledstång trapphus	2005	Erik Dahlbergsgatan 28B
Fasadrenovering	2005	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Reparation och målning av yttertak	2004	Erik Dahlbergsgatan
Nya portar	2004	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Badrumsrenovering	2004 - 2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Borsyreinfiltreering	2004	Erik Dahlbergsgatan
Planerat underhåll	År	
Borsyreinfiltreering vid behov	2015	
Takplåtar	2015	
Mangel	2015	
Byte av elementens termostatventiler	2015	
Injustering värme i centraler	2015	
Hisslinor	2016	
Dörrar, trä	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	I fastigheten finns uttag för möjlig internetuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget (Fiber Lan)
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Egen regi, styrelsen.

Föreningens ekonomi

Underhållsplanen innehåller 5 mkr i investeringar fram till 2025, dvs. den närmaste 10-årsperioden ser ekonomiskt stabil ut om inga oförutsedda saker inträffar. Åren 2026-30 däremot finns stambyten mm i underhållsplanen på totalt 15 mkr. Att redan nu ta höjd för händelser och beslut så långt fram i tiden är inte rimligt.

Mot den situationen föreslår styrelsen oförändrade avgifter tills vidare och att vi avvaktar med vindsprojektet, som är en stor potentiell intäktskälla, tills mera förutsättningar och gränssnitt kan klarläggas mot förråd, ev. balkongbyggnationer och nya hissar.

Ovanstående är tills nya fakta framkommer den preliminära långsiktiga finansiella planen eller långtidsbudgeten fram till och med 2025. Planeringen tar i beaktande månadsavgifter, hyresintäkter, amorterings- och ränteeffekter, investeringar samt ska inkludera eventuella intäkter från försäljning av dolda reserver. Som en tilläggsinformation kan nämnas att föreningens lån omsätts 2016 och 2018, och åtminstone vid tillfället 2016-03-30 sjunker sannolikt räntenivån.

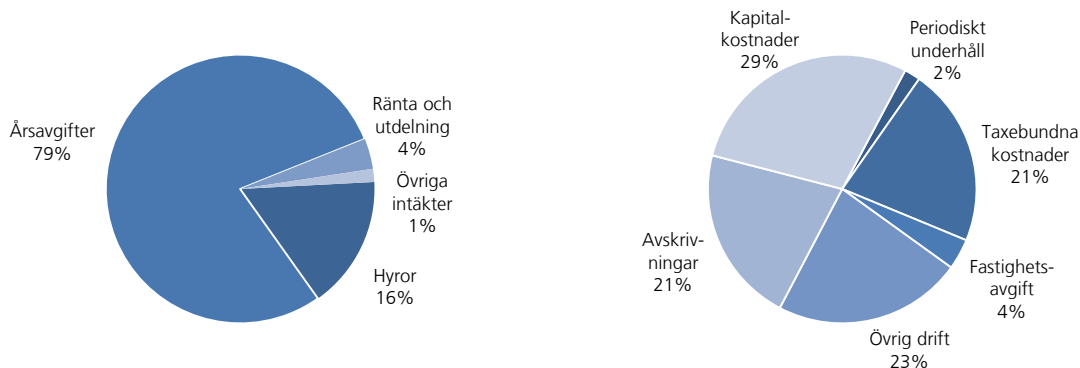
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	9 048 754	1 888 010
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 633 446	2 869 490
Finansiella intäkter	100 342	30 779
Minskning korta fordringar	192 338	0
Lägenhetsupplåtelser	0	8 125 000
Ökning av korta skulder	0	92 462
	2 926 126	11 117 731
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 262 589	1 858 015
Finansiella kostnader	716 909	879 819
Ökning av korta fordringar	0	155 152
Minskning av föreningens lån	6 451 250	1 064 000
Minskning av korta skulder	297 949	0
	8 728 697	3 956 986
KASSA VID ÅRETS SLUT	3 246 183	9 048 754
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-5 802 572	7 160 745

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Våren 2014 amorterades föreningens lån i Nordea på 6 451 250 kr. Därmed minskade totala låneskulden till 15 000 000 kr med lägre räntekostnader som följd.

Kontraktet med Kents El & Allservice har sagts upp med utflyttning före årsskiftet 2014/15. Galleriet En Trappa Ner flyttade ut samma årsskifte efter att ha sagt upp sig.

Under året gjordes viktiga och delvis lagstadgade kontroller av brandskyddet i eldstäder, ventilationskontroll OVK i fastigheten och bärrigheten i grunden inför s.k. borsyrebehandling. OVK blev inte godkänd, utan föreningen är vid vite förpliktigt att förändra i såväl bostadsrätter som i gemensamma ventilationsschakt under våren 2015. Felen gäller otillåtna forcerade drag i kök, dåliga luftflöden och igensatta ventiler för utloppsluft. Även ett antal inloppsventiler kommer att bytas.

Övriga underhållsarbeten har varit av de mindre slagen.

Händelser efter året

Åtgärder för att få godkänd OVK fortsätter. Sammanlagt 24 eldstäder har kontrollerats och 13 av dem är godkända för eldning. Galleriet förbättras på vissa punkter i enlighet med vad som överenskommits med ny gallerist, som flyttar in 1 mars 2015.

I samband med en extra stämma den 15 januari 2015 beslutades att göra en förstudie om att bygga balkonger inåt gården på egen bekostnad för dem som vill. Vid samma stämma togs första beslutet, av totalt två, att föreningen ska ta ut en avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med riksdagsbeslut under 2014.

Nästa beslut om balkonger och nämnda avgift planeras ske vid nästa ordinarie stämma, som planeras till april 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 62

Förändring från föregående år: +1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	558	550	559	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	832	1 020	911	936
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 889	5 562	6 150	6 150
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	14	18
Värmekostnad/m ² totalyta	73	99	96	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	26	29	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	201	208	215
Soliditet (%)	75	67	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	224	-199	166	-857
Nettoomsättning (tkr)	2 626	2 698	2 741	2 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 939 m² bostäder och 448 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	223 855
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 022 502
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-245 000</u>
summa ansamlad förlust	-4 043 647

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-200 000</u>
att i ny räkning överförs	-4 243 647

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 590 458	2 656 749
Övriga rörelseintäkter	Not 2	42 989	212 741
		2 633 446	2 869 490
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-260 029	-588 249
Driftkostnader	Not 4	-754 656	-887 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 212	-290 220
Personalkostnader	Not 6	-40 692	-92 064
Avskrivningar	Not 7	-530 435	-361 739
		-1 793 024	-2 219 754
RÖLSERESULTAT		840 422	649 736
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		100 342	30 779
Räntekostnader		-716 909	-879 819
		-616 567	-849 040
ÅRETS RESULTAT		223 855	-199 304

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	58 623 459	59 153 894
	58 623 459	59 153 894
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 626 959	59 157 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	1 399 133	0
Övriga fordringar	95 543	260 523
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	22 566
	1 494 676	283 089
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 847 050	7 143 765
SBC klientmedel i SHB	0	1 909 781
	1 847 050	9 053 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 341 726	9 336 635
SUMMA TILLGÅNGAR	61 968 685	68 494 029

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		49 698 729	49 698 729
Fond för yttre underhåll	Not 12	657 695	593 033
		50 356 424	50 291 762
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 267 502	-4 003 536
Årets resultat		223 855	-199 304
		-4 043 647	-4 202 840
SUMMA EGET KAPITAL		46 312 777	46 088 922
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 000 000	21 451 250
		15 000 000	21 451 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		201 185	189 121
Skatteskulder		181 437	187 025
Övriga kortfristiga skulder		54 313	119 470
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	218 973	458 241
		655 908	953 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 968 685	68 494 029
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	24 600 000	24 600 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	96 år	78 år
Porttelefon	10 år	10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 153 074	2 120 304
	Hyror bostäder	49 707	138 653
	Hyror lokaler	387 677	397 792
		2 590 458	2 656 749
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	600	600
	Vattenintäkter	4 959	6 240
	Värmeintäkter	29 639	34 452
	Öresutjämning	6	25
	Övriga erhållna bidrag	0	159 000
	Övriga intäkter	7 784	12 424
		42 989	212 741

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 879	104 253
	Fastighetsskötsel beställning	11 172	2 718
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 438	0
	Snöröjning/sandning	6 098	10 801
	Sotning	24 939	5 678
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 125	0
	Hissbesiktning	2 782	2 746
	Myndighets tillsyn	0	5 625
	Gård	9 079	18 788
	Serviceavtal	16 613	6 860
	Förbrukningsmateriel	5 150	7 920
	Brandskydd	5 596	0
		188 870	165 388
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	11 094
	Lokaler	6 360	0
	Tvättstuga	1 875	19 961
	Källare	0	4 200
	Entré/trapphus	0	8 159
	Lås	4 135	0
	VVS	1 188	24 168
	Ventilation	1 887	0
	Elinstallationer	6 795	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 345
	Hiss	0	5 535
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 062
		22 240	83 523
	Periodiskt underhåll		
	VVS	29 850	0
	Fasad	0	94 338
	Fönster	19 070	245 000
		48 920	339 338
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	260 029	588 249
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	55 983	67 512
	Värme	319 936	432 242
	Vatten	86 023	114 395
	Sophämtning/renhållning	74 393	83 630
	Grovsopor	0	1 376
		536 335	699 155
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 926	47 018
	Självrisk	8 900	0
	Kabel-TV	53 598	50 769
		127 424	97 787
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 897	90 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	754 656	887 482

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 051	0
	Tele och datakommunikation	324	324
	Juridiska åtgärder	0	41 938
	Inkassering avgift/hyra	1 200	3 000
	Hysesförluster	0	228
	Övriga förluster	3 100	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 813	25 113
	Föreningskostnader	6 456	3 587
	Styrelseomkostnader	0	225
	Fritids och Trivselkostnader	2 195	2 194
	Förvaltningsarvode	71 192	69 508
	Administration	4 279	10 388
	Konsultarvode	104 003	128 196
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 600	5 520
		207 212	290 220
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	70 054
	Sociala kostnader	5 692	22 010
		40 692	92 064
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	514 477	345 781
	Förbättringar	15 958	15 958
		530 435	361 739

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 550 053	61 550 053
	Utgående anskaffningsvärde	61 550 053	61 550 053
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 396 159	-2 034 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-530 435	-361 739
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 926 594	-2 396 159
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 623 459	59 153 894
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 286 357	15 286 357
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 725 000	39 725 000
	Taxeringsvärde mark	38 758 000	38 758 000
		78 483 000	78 483 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 600 000	75 600 000
	Lokaler	2 883 000	2 883 000
		78 483 000	78 483 000
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	11 872
	Kabel-TV	0	10 694
		0	22 566

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 966 560	0	0	40 966 560
Upplåtelseavgifter	8 732 169	0	0	8 732 169
Fond för yttre underhåll	657 695	245 000	-180 338	593 033
S:a bundet eget kapital	50 356 424	245 000	-180 338	50 291 762
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 267 502	-245 000	-18 966	-4 003 536
Årets resultat	223 855	223 855	199 304	-199 304
S:a ansamlad förlust	-4 043 647	-21 145	180 338	-4 202 840
S:a eget kapital	46 312 777	223 855	0	46 088 922

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	593 033	367 103
Reservering enligt stadgar	245 000	245 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-180 338	-19 070
Vid årets slut	657 695	593 033

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	4,070 %	8 500 000	8 500 000	2016-03-16
SEB	4,880 %	6 500 000	6 500 000	2018-03-28
Nordea		0	6 451 250	
Summa skulder till kreditinstitut		15 000 000	21 451 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		15 000 000	21 451 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Not 14	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 688
	El	0	11 388
	Värme	0	51 400
	Vatten	0	19 849
	Sophämtning	0	11 434
	Extern revisor	0	25 000
	Arvoden	0	70 000
	Sociala avgifter	0	21 994
	Ränta	26 828	32 936
	Snöröjning	0	2 500
	Förbrukningsmaterial	0	2 476
	Källare	0	4 200
	Fastighetsskötsel enligt beställning	0	1 531
	VVS	0	1 213
	Skador, klotter och skadegörelse	0	2 250
	Förutbetalda avgifter och hyror	192 145	191 382
		218 973	458 241

Styrelsens underskrifter

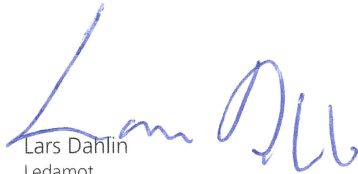
GÖTEBORG den 25/3 2015



Erik Svensson
Ordförande



Jan-Crister Persson
Kassör



Lars Dahlin
Ledamot

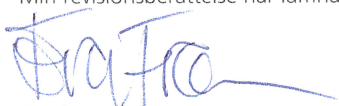


Oskar Fjällman
Ledamot



Antovan Hönarvar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2015



Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasafyran, org. nr 769607-3811

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasafyran 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Vasafyrans finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsföreningen Vasafyran 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

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

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

Göteborg den 27 mars 2015



Eva From
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 152 996	2 153 074	2 153 090
Hyror bostäder	82 800	49 707	80 405
Hyror lokaler	397 672	387 677	397 792
Kabel-TV intäkter	600	600	600
Vattenintäkter	4 044	4 959	6 240
Värmeintäkter	26 202	29 639	34 500
Överlåtelse/pantsättning	0	0	5 000
Öresutjämnning	0	6	0
Övriga intäkter	0	7 784	0
	2 664 314	2 633 446	2 677 627
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-106 300	-86 879	-105 300
Fastighetskötsel beställning	-9 000	-11 172	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-1 438	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-6 098	-20 000
Sotning	-6 000	-24 939	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-19 125	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 782	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-500
Gård	-6 000	-9 079	-10 000
Serviceavtal	-14 100	-16 613	-7 000
Förbrukningsmateriel	-6 500	-5 150	-5 000
Brandskydd	0	-5 596	0
	-170 900	-188 870	-156 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-78 000
Lokaler	-40 000	-6 360	0
Tvättstuga	-20 000	-1 875	0
Lås	0	-4 135	0
VVS	0	-1 188	0
Ventilation	0	-1 887	0
Elinstallationer	0	-6 795	0
	-100 000	-22 240	-78 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-25 000	0	0
VVS	-350 000	-29 850	-350 000
Ventilation	-100 000	0	-70 000
Tak	-250 000	0	-75 000
Fasad	-100 000	0	-150 000
Fönster	0	-19 070	0
Balkonger/altaner	-50 000	0	0
	-875 000	-48 920	-645 000
Taxebundna kostnader			
El	-69 500	-55 983	-67 000
Värme	-420 000	-319 936	-454 000
Vatten	-110 000	-86 023	-122 000
Sophämtning/renhållning	-89 000	-74 393	-86 000
	-688 500	-536 335	-729 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 200	-64 926	-48 000
Självrisk	0	-8 900	0
Kabel-TV	-44 000	-53 598	-44 000
	-98 200	-127 424	-92 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-92 223	-90 897	-90 867
	-92 223	-90 897	-90 867
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 051	0
Tele och datakommunikation	-500	-324	-2 500
Inkassering avgift/hyra	-1 500	-1 200	-1 500
Övriga förluster	0	-3 100	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 500	-1 813	-25 000
Föreningskostnader	-3 000	-6 456	-3 000
Styrelseomkostnader	-300	0	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	-2 500	-2 195	-2 500
Förvaltningsarvode	-73 500	-71 192	-71 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-6 000
Administration	-5 000	-4 279	-5 000
Konsultarvode	-60 000	-104 003	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-11 600	-5 600
	-180 600	-207 212	-128 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-35 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-5 692	-22 000
	-92 000	-40 692	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-514 477	-514 477	-345 781
Förbättringar	-15 958	-15 958	-15 958
	-530 435	-530 435	-361 739
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 827 858	-1 793 024	-2 373 506
RÖRELSERESULTAT	-163 544	840 422	304 121
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	99 420	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	572	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	350	0
Låneräntor	-664 000	-715 524	-775 000
Räntekostnader skattekonto	0	-385	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 000	0
	-654 000	-616 567	-765 000
RESULTAT	-817 544	223 855	-460 879