



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Vasafyran

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasafyran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2015-07-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Dahlin	Ledamot
Niklas Finnstam	Ledamot
Oskar Fjällman	Ledamot
Jan-Crister Persson	Ledamot
Antovan Honarvar	Ledamot
Erik Svensson	Ledamot

Per Hessel	Suppleant
Suzanne Vinge Olow	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva From	Ordinarie Extern	KPMG
Kurt Göran Lennart Johansson	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Petra Engman Persson
Ulrika Karlsson
Fredrik Vinge

Sammanställande

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2015-01-15 med anledning av stadgeändring samt balkonger. Beslut 1.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23. Beslut 2.

Fastighetsfakta

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

Fullvärdesförsäkring finns 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.

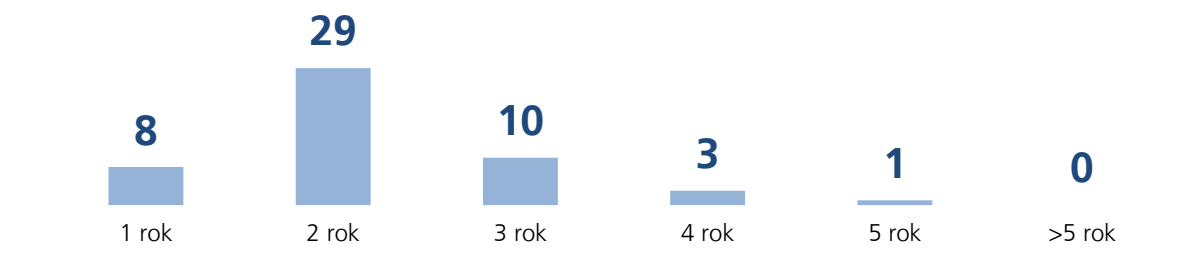
Fastigheternas värdeår är 1979.

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	2018-03-31
Lager	31 m ²	2016-11-01
Galleri	102 m ²	2018-02-11
Spelbutik	110 m ²	2017-05-31
Butik/Lager	60 m ²	2016-11-30
Kontor	40 m ²	2018-01-31

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av termostatventiler i samtliga element	2015	Asche och ED
Nya driftpumpar och injustering av vattenburen värme i centraler	2015	Asche 13 och ED 28
Kontroll av grunden inför borsyreåtgärder	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Åtgärder startar 2014 och avslutas 2016 enligt plan	2014 - 2016	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
Renovering av fläktsystem i hyreslokal	2009	Aschebergsgatan 11A

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ljusarmaturer trapphus och lokalentréer på gård	2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Portalrenovering	2009	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Lagning av naturstenstrappsteg i trapphus	2009	Aschebergsgatan 11A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B och 28A/B
Byte av 2 st cirkulationspumpar i värmecentraler	2009	Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 28B
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
Reparation och målning av yttertak	2007	Aschebergsgatan
Ny torktumlare i tvättstugan	2007	Aschebergsgatan 13B
Renovering av hissmaskin	2006	Aschebergsgatan 13A
Nytt torkskåp i tvättstuga	2006	Aschebergsgatan 13B
Byte av del i stamledning i hyreslokal	2006	Erik Dahlbergsgatan 26A
Byte av frånluftsfläktar	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ny porttelefon	2006	Aschebergsgatan
Renovering av gemensamhetslokal (styrelserum)	2006	Erik Dahlbergsgatan 28B
Ventilationssystemsrenovering	2005	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ny ledstång trapphus	2005	Erik Dahlbergsgatan 28B
Fasadrenovering	2005	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Fönsterrenovering	2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Reparation och målning av yttertak	2004	Erik Dahlbergsgatan
Badrumsrenovering	2004 - 2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Nya portar	2004	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Borsyreinfiltrering	2004	Erik Dahlbergsgatan

Planerat underhåll	År
Takplåtar ytbehandling	2016
Borsyreinfiltrering vid behov	2016
Balkonger tillkommer inåt gården i enlighet med stämmobeslut	2016
Mangel	2016
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, och det innebär att den närmaste 10-årsperioden ser ekonomiskt stabil ut om inga oförutsedda saker inträffar. Åren 2026-30 finns stambyten mm i Underhållsplanen på totalt 15 mkr. Att redan nu ta höjd för händelser och beslut så långt fram i tiden är dock inte rimligt.

Den långsiktiga finansiella planen eller långtidsbudgeten fram till och med 2025 enligt ovan medför att styrelsen föreslår oförändrade avgifter tills vidare. Dessutom avvaktar vi med vindsprojektet, som är en potentiell intäktskälla, tills mera förutsättningar och gränssnitt kan klarläggas mot förråd, byggande av flera balkonger och eventuella nya hissar.

Planeringen tar i beaktande månadsavgifter, hyresintäkter, amorterings- och ränteeffekter, investeringar och ska inkludera eventuella intäkter från försäljning av dolda reserver. Den ökning av avskrivningar som skedde från 2014 kommer 2016 sannolikt att balanseras av lägre räntekostnader, då ett av två lån omsätts i mars 2016.

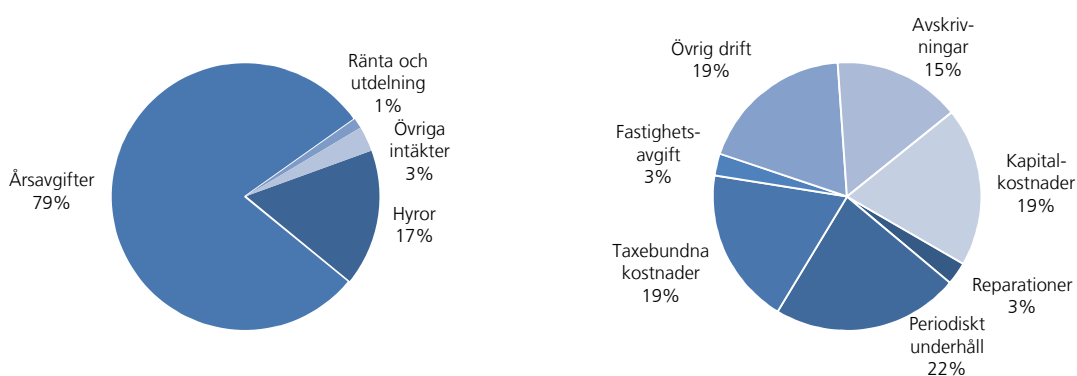
Som framgår av Flerårsöversikten är föreningens soliditet mycket hög.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 246 183	9 048 754
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 675 704	2 633 446
Finansiella intäkter	33 554	100 342
Minskning kortfristiga fordringar	0	192 338
Ökning av kortfristiga skulder	45 246	0
	2 754 504	2 926 126
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 273 000	1 262 589
Finansiella kostnader	664 440	716 909
Ökning av materiella anläggningstillgångar	44 439	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 845	0
Minskning av långfristiga skulder	0	6 451 250
Minskning av kortfristiga skulder	0	297 949
	2 986 724	8 728 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 013 964	3 246 183
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-232 219	-5 802 572

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Baserat på den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, som blev underkänd 2014, har ett stort antal åtgärder skett under året. Det gäller eliminering av otillåtna forcerade drag i kök, dåliga luftflöden på andra håll och saknade eller igensatta ventiler för tillopps- och utloppsluft. Några åtgärder kunde inte genomföras under året utan tas omhand 2016.

I syfte att energieffektivisera i hela fastigheten gjordes ett projekt tillsammans med värmeleverantören Göteborg Energi. Det innefattade byten av samtliga termostatter i lägenheter och lokaler för snabbare och exaktare reglering av värmen samt vissa matarpumpbyten i värmecentralerna, så att mängden varmvatten nu regleras steglöst ut i systemet. Investeringen bör ge lägre energikostnader från senast 2016.

Analys och åtgärder mot en avloppsläcka under Erik Dahlbergsgatan 28 har gjorts.

Vid två på varandra följande stämmor under vinter och vår 2015 togs beslut om att söka bygglov för balkonger inåt gården och att ändra stadgarna så att föreningen utnyttjar den lagstiftade möjligheten att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Den enskilde bostadsrättshavaren bekostar balkongen själv, och intresset är stort eftersom man kan anta att bostadsrättens värde ökar. När balkongen är färdigställd övergår ägandet och ansvar för reparationer och underhåll till föreningen. Vid ett styrelsemöte i december 2015 valdes en av tre offererande balkongleverantörer, baserat på deras finansiella stabilitet och kostnad för arbetet. Bygglov godkändes och fick laga kraft i slutet av samma år.

Galleriet fick ny hyresgäst i början av året.

Samtliga vindsförråd har inventerats, och börjat märkas upp.

Julgranen på gården restes, och fick en sinnrikt lagd ljusslinga.

Händelser efter året

Så kallad inmätning av planerade nya balkonger har gjorts, och individuella offerter är under framtagning i denna skrivande februaristund.

Ytterligare en kakelugn har byggts om och blivit brandskyddskontrollerad med positivt resultat. Därmed är 14 av möjliga 24 eldstäder godkända.

OVK åtgärder fortsätter i lägenheter och lokaler.

En tvättmaskin fick lagerhaveri och byttes i januari 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	558	550	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	848	832	1 020	911
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 889	3 889	5 562	6 150
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	87	73	99	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	20	26	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	163	201	208
Soliditet (%)	74	75	67	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-759	224	-199	166
Nettoomsättning (tkr)	2 617	2 626	2 698	2 741

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-758 617
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 243 647
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 000
summa balanserat resultat	-5 247 264

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

730 653
-4 516 611

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 616 938	2 625 662
Övriga rörelseintäkter	Not 2	58 766	7 784
Summa rörelseintäkter		2 675 704	2 633 446
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 005 512	-1 014 685
Övriga externa kostnader	Not 4	-171 612	-207 212
Personalkostnader	Not 5	-95 876	-40 692
Avskrivningar	Not 6	-530 435	-530 435
Summa rörelsekostnader		-2 803 435	-1 793 024
RÖRELSERESULTAT		-127 731	840 422
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 554	100 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 440	-716 909
Summa finansiella poster		-630 886	-616 567
ÅRETS RESULTAT		-758 617	223 855

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	58 093 024	58 623 459
Maskiner och inventarier Not 8	44 439	0
Summa materiella anläggningstillgångar	58 137 462	58 623 459
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 140 962	58 626 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 467	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 220 048	1 494 676
Summa kortfristiga fordringar	1 224 515	1 494 676
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 889 837	1 847 050
Summa kassa och bank	1 889 837	1 847 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 114 352	3 341 726
SUMMA TILLGÅNGAR	61 255 314	61 968 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		49 698 729	49 698 729
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 102 695	657 695
Summa bundet eget kapital		50 801 424	50 356 424
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 488 647	-4 267 502
Årets resultat		-758 617	223 855
Summa fritt eget kapital		-5 247 264	-4 043 647
SUMMA EGET KAPITAL		45 554 160	46 312 777
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		129 400	201 185
Skatteskulder		183 120	181 437
Övriga skulder		91 302	54 313
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	297 332	218 973
Summa kortfristiga skulder		701 154	655 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 255 314	61 968 685
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	24 600 000	24 600 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	90 år	96 år
Porttelefon	10 år	10 år
Tvättmaskin	5 år	

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 148 337	2 153 074
	Hyror bostäder	82 800	49 707
	Hyror lokaler	363 169	387 677
	Kabel-TV intäkter	600	600
	Vattenintäkter	2 004	4 959
	Värmeintäkter	18 552	29 639
	Avgift andrahandsuthyrning	1 483	0
	Öresutjämning	-7	6
		2 616 938	2 625 662
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	58 766	0
	Övriga intäkter	0	7 784
		58 766	7 784

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	119 886	86 879
	Fastighetsskötsel beställning	20 082	11 172
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 438
	Snöröjning/sandning	8 695	6 098
	Sotning	11 035	24 939
	OVK Obl. Ventilationskontroll	97 878	19 125
	Hissbesiktning	2 872	2 782
	Gemensamma utrymmen	999	0
	Gård	8 733	9 079
	Serviceavtal	14 075	16 613
	Förbrukningsmateriel	6 492	5 150
	Brandskydd	0	5 596
		290 748	188 870
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 491	0
	Lokaler	19 027	6 360
	Tvättstuga	17 312	1 875
	Entré/trapphus	5 727	0
	Lås	300	4 135
	VVS	9 225	1 188
	Ventilation	0	1 887
	Elinstallationer	6 242	6 795
	Hiss	27 117	0
	Vattenskada	8 750	0
		96 191	22 240
	Periodiskt underhåll		
	VVS	20 625	29 850
	Värmeanläggning	545 438	0
	Ventilation	151 885	0
	Fönster	0	19 070
	Balkonger/altaner	61 755	0
		779 703	48 920
	Taxebundna kostnader		
	El	61 798	55 983
	Värme	382 256	319 936
	Vatten	122 836	86 023
	Sophämtning/renhållning	86 764	74 393
		653 654	536 335
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 700	64 926
	Självrisk	0	8 900
	Kabel-TV	37 294	53 598
		92 994	127 424
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 223	90 897
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 005 512	1 014 685

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 975	1 051
	Tele- och datakommunikation	388	324
	Inkassering avgift/hyra	425	1 200
	Övriga förluster	0	3 100
	Revisionsarvode extern revisor	27 800	1 813
	Föreningskostnader	9 990	6 456
	Fritids- och trivselkostnader	484	2 195
	Förvaltningsarvode	73 014	71 192
	Administration	2 667	4 279
	Konsultarvode	49 069	104 003
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	11 600
		171 612	207 212
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	35 000
	Sociala kostnader	20 876	5 692
		95 876	40 692
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	514 477	514 477
	Förbättringar	15 958	15 958
		530 435	530 435

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	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	-2 926 594	-2 396 159
	Årets avskrivningar enligt plan	-530 435	-530 435
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 457 029	-2 926 594
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 093 024	58 623 459
	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 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	44 439	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 439	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	44 439	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	95 921	95 543
	Klientmedel hos SBC	1 124 127	1 399 133
		1 220 048	1 494 676
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

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	1 102 695	245 000	200 000	657 695
S:a bundet eget kapital	50 801 424	245 000	200 000	50 356 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 488 647	-245 000	23 855	-4 267 502
Årets resultat	-758 617	-758 617	-223 855	223 855
S:a ansamlad förlust	-5 247 264	-1 003 617	-200 000	-4 043 647
S:a eget kapital	45 554 160	-758 617	0	46 312 777

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	657 695	593 033
Reservering enligt stadgar	245 000	245 000
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-180 338
Vid årets slut	1 102 695	657 695

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	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
Summa skulder till kreditinstitut		15 000 000	15 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		15 000 000	15 000 000	

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

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	40 000	0
Sociala avgifter	11 363	0
Ränta	28 669	26 828
Förutbetalda avgifter och hyror	217 300	192 145
	297 332	218 973

Styrelsens underskrifter

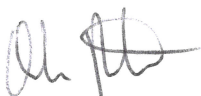
GÖTEBORG den 8/3 2016



Lars Dahlin
Ledamot



Niklas Finnstam
Ledamot



Oskar Fjällman
Ledamot



Jan-Crister Persson
Ledamot



Antovan Honaryar
Ledamot



Erik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2016



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 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 Bostadsrättsföreningen Vasafyrans finansiella ställning per den 31 december 2015 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 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 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 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 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.

Gothenburg den 18 mars 2016



Eva From
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 152 938	2 148 337	2 152 996
Hyror bostäder	82 800	82 800	82 800
Hyror lokaler	403 623	363 169	397 672
Kabel-TV intäkter	600	600	600
Vattenintäkter	2 004	2 004	4 044
Värmeintäkter	18 552	18 552	26 202
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 483	0
Öresutjämning	0	-7	0
Fakturerade kostnader	0	58 766	0
	2 660 517	2 675 704	2 664 314
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-117 000	-119 886	-106 300
Fastighetskötsel beställning	-16 000	-20 082	-9 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-8 695	-20 000
Sotning	-15 000	-11 035	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-97 878	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 872	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-999	0
Gård	-6 000	-8 733	-6 000
Serviceavtal	-14 500	-14 075	-14 100
Förbrukningsmateriel	-6 500	-6 492	-6 500
	-190 000	-290 748	-170 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-2 491	-40 000
Lokaler	0	-19 027	-40 000
Tvättstuga	0	-17 312	-20 000
Entré/trapphus	0	-5 727	0
Lås	0	-300	0
VVS	0	-9 225	0
Elinstallationer	0	-6 242	0
Hiss	0	-27 117	0
Vattenskada	0	-8 750	0
	-100 000	-96 191	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-25 000
VVS	0	-20 625	-350 000
Värmeanläggning	0	-545 438	0
Ventilation	-50 000	-151 885	-100 000
Hiss	-35 000	0	0
Tak	-300 000	0	-250 000
Fasad	-150 000	0	-100 000
Balkonger/altaner	-140 000	-61 755	-50 000
	-675 000	-779 703	-875 000
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-61 798	-69 500
Värme	-390 000	-382 256	-420 000
Vatten	-114 000	-122 836	-110 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-86 764	-89 000
	-658 000	-653 654	-688 500

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 000	-55 700	-54 200
Kabel-TV	-32 000	-37 294	-44 000
	-89 000	-92 994	-98 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 537	-92 223	-92 223
	-93 537	-92 223	-92 223
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 975	-1 000
Tele- och datakommunikation	-500	-388	-500
Inkassering avgift/hyra	-1 500	-425	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-28 500	-27 800	-27 500
Föreningskostnader	-8 000	-9 990	-3 000
Styrelseomkostnader	0	0	-300
Fritids- och trivselkostnader	-2 500	-484	-2 500
Förvaltningsarvode	-75 400	-73 014	-73 500
Administration	-5 000	-2 667	-5 000
Konsultarvode	0	-49 069	-60 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 800	-5 800
	-129 200	-171 612	-180 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-75 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-25 200	-20 876	-22 000
	-105 200	-95 876	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-514 477	-514 477	-514 477
Förbättringar	-15 958	-15 958	-15 958
	-530 435	-530 435	-530 435
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 570 372	-2 803 435	-2 827 858
RÖRELSERESULTAT	90 145	-127 731	-163 544
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	32 955	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	250	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	349	0
Låneräntor	-531 000	-664 112	-664 000
Räntekostnader skattekonto	0	-328	0
	-521 000	-630 886	-654 000
RESULTAT	-430 855	-758 617	-817 544