



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Bryggdäcket**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bryggdäcket

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 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-26 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Eva Viola Kjellberg Andinsson	Ordförande
Gunilla Lovisa Pedersen	Sekreterare
Gun Christina Carlsson	Ledamot
Helena Kristina Olerius Larsson	Ledamot
Anna-Lena Olin	Kassör

Bengt Olof Cederholm	Suppleant
Ellen Elisabeth Hovde	Suppleant
Lena Maria Elisabeth Stone	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Olof Cederholm, Ellen Elisabeth Hovde, Eva Viola Kjellberg Andinsson, Helena Kristina Olerius Larsson, Gunilla Lovisa Pedersen och Lena Maria Elisabeth Stone.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

### Valberedning

Ulla Berg

Kristina Löfdahl

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLVSborg 139:15	1991	Göteborg
ÄLVSborg 139:11	1991	Göteborg
ÄLVSborg 139:12	1991	Göteborg
ÄLVSborg 139:14	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Allians.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

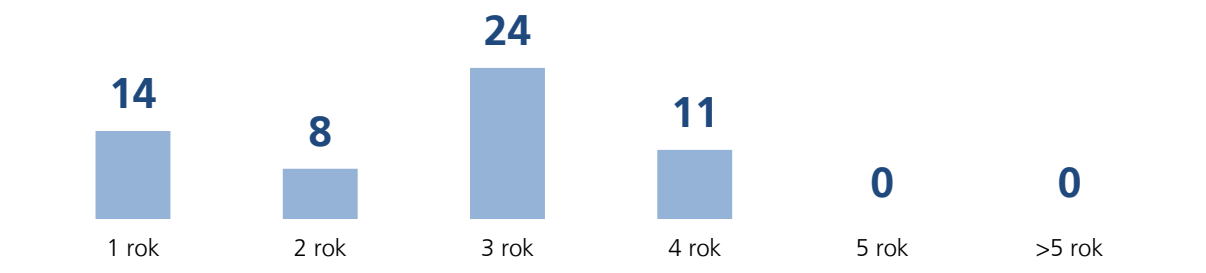
Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 357 m<sup>2</sup>, varav 4 049 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 308 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelshandel	859 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Frisörsalong	69 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Klädbutik o lager	260 m <sup>2</sup>	2016-06-30
Pizzeria	68 m <sup>2</sup>	2016-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slutbesiktning ombyggnad Centrum	2015	Q2 2015
Omläggning av 2st lån Handelsbanken	2015	Q3 2015
Postlåda enl krav PostNord till butikerna	2015	Q3
Plantering av häckar Traneredsv. 35	2015	Q4 2015
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode	2015	Q3 2015
Inköp av tvättmaskin	2015	Q1 2015
Höjning avgifter 5 %	2015	2015-01-01
Momsansökan återbet av felaktig moms	2015	Q1 2015
Byte av mellanväggar terrass 39an	2015	avslutades Q1 2015
Läckage cykelrummet Ängkärrsgången 6	2015	fortgår under 2016
Vattenskador 2 lägenheter	2015	Q4 2015
Påbörjat utredning värmesystem	2015	fortgår under 2016
Spolning/filmning VA	2015	fortgår under 2016
Uppgradering av central bredband/tv Seths Antenn	2015	Q4 2015
Fukt i källargång, kulvertgång 39an	2015	Q4 2015
Fukt i bjälklag mellan källare o butik	2015	Q4 2015 värmestam
Bindning av lån rörliga - 2 år. Swedbank	2015	Q4 2015
Kompl avtal nyttjanderätt mark utanför butikerna	2015	Q4 2015
Pizzerian tar över lokal Fåfången, gör servering. Ombyggnad av lokaler	2014	
Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC	2014	
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood	2014	
Renoverat och upplåtit lgh 12	2014	
Målning P-platser medlemmar	2014	I samband med ombyggn av Påvlunds Centrum
Toppning och målning P-plats butik	2014	I samband med ombyggnad av Påvlunds Centrum
Fuktskador Hemköp, Frysrum och ytter vägg Vagnarage	2014	Byte av lokalhyresgäst Hemköp
Byte av mellanväggar terrasser 39:an	2014 - 2015	Ombyggn Påvlunds Centrum
Vattenskador i 7 st lägenheter	2014	
Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39	2014	
Nya radiatorer Frisör	2014	
Byte av utebelysning under loftgång	2014	
Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum	2014	
Fukt i bjälklag mellan källare och livsm.butik	2014	Beräknat klart feb 2015
OVK Energideklaration upprättats	2014	
Utveckling av Nya Påvelund Centrum. Byte fasad och fönster- dörrpartier, tillbyggnad torgyta, igen byggnad av passage i huskropp 39.	2014 - 2015	Beräknas klart feb 2015
Ansning av träd och buskar	2014	
Takomläggning	2014	Tidigarelagt ett år
Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln	2014	Fuktskada

Uppgradering ventilation, pizzerian	2013	Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer
Renovering av affärslokaler	2013	Sammanslagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning
Bytt värmepaket i livsmedelsbutik	2012	
Utbyte av ventilation i affärslokaler	2012 - 2013	
Energieffektivisering värmesystem	2012	
Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum	2012	
Service och uppfräschning av tvättstuga	2012	
Renovering Lekplats	2011 - 2012	
Hyreslägenhet 37B totalrenoverad	2011	
Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningsskador	2011	
Fönsterbyten loftgång	2010	Inklusive byte av altandörrar
Reparation av fjärrvärmekulvert	2009	
Renovering av lokaler	2009	Byte golv frisörsalongen
Renovering cykelrum	2009	
Fönsterbyten i plan 1 och plan2	2009	
Målning / kantlimning Asfalt	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett och biutrymmen frisörsalongen
Renovering av lokaler	2009	Renovering toalett Pizzeria
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett, byte golv presentbutik
Asfaltering av affärsparkering	2008 - 2009	
Renovering källargång tvättstuga	2008	
Uppfräschning, målning affärsgång	2008	
Fasadtvätt	2008	
Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39	2008	
Julbelysning i affärsträd	2008	
Renovering trapphus, byte av dörrar och entrépartier i trapphus	2007	
Renovering av balkonger	2006	
Byte av föreningens lås	2004	
Byte av reglerventiler	2004	
Renoverat tak och fasad i affärslänga	2001	
Renoverat elsystem och ventilation i lokaler	2001 - 2005	
Fjärrvärme	2000	
Byte av samtliga takfönster	1996	
Renovering och tilläggsisolering av fasader	1996	
Takomläggning	1991	

#### Planerat underhåll

#### År

#### Kommentar

Spolning/filmning VA	2015	ca. 30 000
Montering/byte termostatventiler	2016	ca. 160 000 ex moms
Renovering av loftgång 39	2016	ca 500 000kr ex moms
Energideklaration	2019	giltighetstid 10 år

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GothNet via olika tjänsteleverantörer
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse och SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation och styrsystem	MicaEl
Marskötsel	fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elförsörjning	DinEl
Grönområdesskötsel	Önnerholms Trädgårdsanläggningar AB
Fastighetservice	Fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Städning	Götalands Lokalvård
Sopphantering	IL Recycling
Kabel TV	Kanal Digital
CPG Bevakning AB	Bevakningstjänst

## Föreningens ekonomi

Från 2016-01-01 höjning av TV / bredbandsavgiften med + 20kr/månad

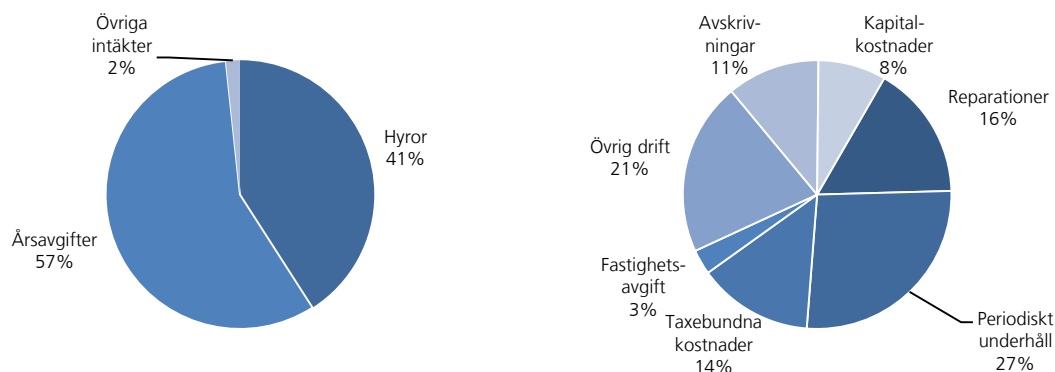
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 264 915</b>	<b>4 737 042</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 650 539	3 779 035
Finansiella intäkter	7 189	16 941
Minskning kortfristiga fordringar	1 029 940	0
Medlemsinsatser	0	1 550 000
Ökning av långfristiga skulder	0	4 845 664
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 522 309
	<b>4 687 668</b>	<b>11 713 950</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 015 361	5 532 471
Finansiella kostnader	406 253	523 398
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 579 082	2 214 390
Ökning av kortfristiga fordringar	0	915 817
Minskning av långfristiga skulder	149 424	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 165 481	0
	<b>9 315 601</b>	<b>9 186 076</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 636 982</b>	<b>7 264 915</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 627 933</b>	<b>2 527 874</b>

\*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

Avgiftshöjning 5 % från 2015-01-01

Slutbesiktning ombyggnad Centrum Q2 2015

Byte av mellanväggar terrassen 39an Q1 2015

Återbetalning felaktig moms Q1 2015

Ny lokalhyresgäst Ditt Mode Q3 2015

Arrendeavtal med Fiskvagnen Påvelund Q1 2015

Omläggning av 2 lån handelsbanken Q3 2015

Bindning av 2 lån Swedbank Q4 2015

Diverse fuktskador, se rubriken Utfört underhåll

### Händelser efter året

Renovering av loftgången på 39an

Översyn och åtgärder gällande värmesystem

Höjning av TV/ bredbandsavgift +20kr/månad från 2016-01-01

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	542	515	501	479
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	935	899	909	1 126
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 730	5 769	4 515	4 542
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	22	22	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	63	92	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	20	19	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	98	91	132
Soliditet (%)	44	43	52	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 322	-2 755	28	-27
Nettoomsättning (tkr)	3 634	3 435	3 384	3 616

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 049 m<sup>2</sup> bostäder och 1 308 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 321 831
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 600 350
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-654 183
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 576 364</b>

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

1 326 705
<b>-4 249 659</b>

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



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 634 472	3 389 689
Övriga rörelseintäkter	Not 2	16 067	389 346
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 650 539</b>	<b>3 779 035</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-3 543 571	-4 853 008
Övriga externa kostnader	Not 4	-314 800	-464 123
Personalkostnader	Not 5	-156 990	-215 340
Avskrivningar	Not 6	-557 945	-494 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 573 306</b>	<b>-6 027 215</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-922 767</b>	<b>-2 248 180</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 189	16 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 253	-523 398
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-399 064</b>	<b>-506 457</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 321 831</b>	<b>-2 754 637</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 7 38 476 350	33 544 138
Pågående byggnation	Not 8 0	2 931 342
Maskiner och inventarier	Not 9 63 629	43 361
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 539 978</b>	<b>36 518 842</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag	Not 11 500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>38 540 478</b>	<b>36 519 342</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	75	1 289
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 818 759	8 474 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 818 834</b>	<b>8 476 252</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 966	2 421
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 966</b>	<b>2 421</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 820 800</b>	<b>8 478 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 361 279</b>	<b>44 998 015</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 099 576	22 099 576
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 654 183	1 284 267
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 753 759</b>	<b>23 383 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 254 532	-1 129 979
Årets resultat		-1 321 831	-2 754 637
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 576 364</b>	<b>-3 884 616</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 177 395</b>	<b>19 499 227</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 947 637	22 041 365
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 947 637</b>	<b>22 041 365</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	198 304	254 000
Leverantörsskulder		177 778	2 440 472
Skatteskulder		298 580	296 699
Övriga skulder		42 738	-64 201
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	518 846	530 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 236 246</b>	<b>3 457 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 361 279</b>	<b>44 998 015</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	22 794 000	22 794 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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	83 år (1,2 %)	83 år (1,2 %)
Fastighetsförbättringar	83 år, 15 år	83 år, 15 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	40 år	40 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 096 175	1 990 325
	Årsavgifter - bortfall	-540	0
	Hyror bostäder	45 735	52 590
	Hyror lokaler momspliktiga	1 349 524	1 284 565
	Hyror lokaler	0	3 450
	Hyror garage/parkering moms	24 750	0
	Hyror parkering moms	1 200	1 200
	Hyror parkering	59 847	51 260
	Hyror förråd	12 450	6 300
	Kabel-TV intäkter	13 680	13 599
	Värmeintäkter	31 652	31 538
	Öresutjämning	-2	33
		<b>3 634 472</b>	<b>3 434 858</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	17 000	0
	Övriga intäkter	-933	344 177
		<b>16 067</b>	<b>344 177</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 075	57 325
	Fastighetsskötsel beställning	6 175	9 199
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 140	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	107 012	222 678
	Snöröjning/sandning	35 042	36 061
	Städning entreprenad	41 405	37 089
	Städning enligt beställning	0	751
	Sotning	0	6 852
	Hissbesiktning	1 057	0
	Bevakning	84 746	59 025
	Gemensamma utrymmen	34 590	10 114
	Serviceavtal	44 271	14 812
	Förbrukningsmateriel	4 945	3 613
	Störningsjour och larm	0	2 732
	Brandskydd	1 275	9 790
		<b>441 733</b>	<b>470 040</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	16 230	44 345
	Brf Lägenheter	12 443	46 486
	Lokaler	69 123	233 601
	Gemensamma utrymmen	31 290	0
	Tvättstuga	22 298	18 333
	Entré/trapphus	1 808	0
	Lås	42 029	11 170
	VVS	67 047	22 720
	Värmeanläggning/undercentral	1 963	1 932
	Ventilation	4 686	0
	Elinstallationer	58 842	68 190
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 265	0
	Hiss	6 561	6 809
	Tak	100 377	79 280
	Fasad	0	7 396
	Mark/gård/utemiljö	37 318	0
	Garage/parkering	0	11 208
	Skador/klotter/skadegörelse	5 434	8 430
	Vattenskada	320 194	80 738
	Övrigt	1 650	0
		<b>808 557</b>	<b>640 640</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	825 000	1 595 974
	Hyreslägenheter	0	273 500
	Lokaler	141 754	0
	Värmeanläggning	69 752	0
	Ventilation	274 600	0
	Fasad	0	928 912
	Garage/parkering	15 600	0
		<b>1 326 705</b>	<b>2 798 386</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	83 911	117 782
	Värme	415 350	339 904
	Vatten	125 704	106 471
	Sophämtning/renhållning	68 286	64 777
		<b>693 251</b>	<b>628 934</b>

<b>Not 3</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 290	84 718
	Kabel-TV	62 869	78 640
	Bredband	3 134	3 100
		<b>123 293</b>	<b>166 458</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>150 031</b>	<b>148 549</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 543 571</b>	<b>4 853 008</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	3 000	1 175
	Tele- och datakommunikation	388	488
	Juridiska åtgärder	17 900	123 382
	Inkassering avgift/hyra	850	9 700
	Revisionsarvode extern revisor	24 321	123
	Föreningskostnader	6 340	24 863
	Styrelseomkostnader	4 500	993
	Fritids- och trivselkostnader	1 060	0
	Förvaltningsarvode	121 171	75 499
	Förvaltningsarvoden övriga	3 500	54 282
	Administration	35 921	22 447
	Korttidsinventarier	0	23 736
	Konsultarvode	89 879	80 538
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	11 940
	Övriga driftskostnader	0	34 957
		<b>314 800</b>	<b>464 123</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	122 200	166 600
	Sociala kostnader	34 790	48 740
		<b>156 990</b>	<b>215 340</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	352 305	352 305
	Förbättringar	191 004	141 704
	Inventarier	14 636	735
		<b>557 945</b>	<b>494 744</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	41 769 334	41 769 334
	Nyanskaffningar	5 475 520	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 244 854</b>	<b>41 769 334</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 225 196	-7 731 187
	Årets avskrivningar enligt plan	-543 309	-494 009
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 768 504</b>	<b>-8 225 196</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 476 350</b>	<b>33 544 138</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 320 690	6 320 690
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 600 000	34 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 718 000	13 718 000
		<b>48 318 000</b>	<b>48 318 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
	Lokaler	7 918 000	7 918 000
		<b>48 318 000</b>	<b>48 318 000</b>
<b>Not 8</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 931 342
		<b>0</b>	<b>2 931 342</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	98 733	54 637
	Nyanskaffningar	34 904	44 096
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 637</b>	<b>98 733</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-55 372	-54 637
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 636	-735
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-70 008</b>	<b>-55 372</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>63 629</b>	<b>43 361</b>

<b>Not 10</b> ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Kundfordringar	24 000	24 000
Skattekonto	150 030	172 334
Momsavräkning	0	1 013 082
Klientmedel hos SBC	2 635 016	7 262 494
Inkasso	3 053	3 053
Fordringar	6 660	0
	<b>2 818 759</b>	<b>8 474 963</b>

<b>Not 11</b> FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 12</b> EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 111 610	0	0	16 111 610
Upplåtelseavgifter	5 987 966	0	0	5 987 966
Fond för yttre underhåll	1 654 183	654 183	-284 267	1 284 267
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 753 759</b>	<b>654 183</b>	<b>-284 267</b>	<b>23 383 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 254 532	-654 183	-2 470 370	-1 129 979
Årets resultat	-1 321 831	-1 321 831	2 754 637	-2 754 637
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 576 364</b>	<b>-1 976 014</b>	<b>284 267</b>	<b>-3 884 616</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 177 395</b>	<b>-1 321 831</b>	<b>0</b>	<b>19 499 227</b>

<b>Not 13</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Vid årets början	1 284 267	284 267
Reservering enligt stadgar	654 183	500 000
Extra reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-284 267	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 654 183</b>	<b>1 284 267</b>



**Not  
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2015-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,220 %	4 843 628	4 893 052	2018-12-01
Swedbank	1,667 %	4 900 000	5 000 000	2019-09-11
Handelsbanken	1,000 %	2 444 000	2 444 000	2018-09-30
Handelsbanken	1,000 %	2 444 000	2 444 000	2018-09-30
Swedbank	0,870 %	7 514 313	7 514 313	2017-11-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 145 941</b>	<b>22 295 365</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-198 304	-254 000	
		<b>21 947 637</b>	<b>22 041 365</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 154 421 kr.

<b>Not 15</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ränta	41 188	55 907
Förutbetalda avgifter och hyror	477 658	474 546
	<b>518 846</b>	<b>530 453</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTRA FRÖLUNDA den 03 / 04 2016



Gun Christina Carlsson  
Ledamot



Eva Viola Kjellberg Andinsson  
Ledamot



Helena Kristina Olerius Larsson  
Ledamot

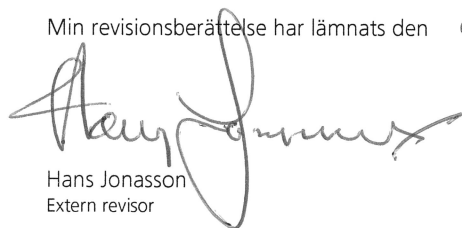


Anna-Lena Olin  
Ledamot



Gunilla Lovisa Pedersen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2016



Hans Jonasson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggdäcket

Org.nr 716408-9174

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 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 2015-12-31 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 Bryggdäcket för räkenskapsåret 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.

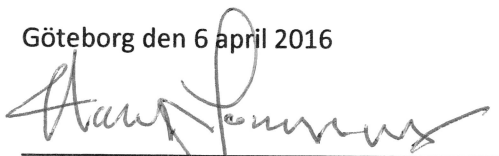
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 april 2016



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor