allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Gottfridsberg i Linköping

Orgnr 769617-3736

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 10:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre Företag (K2).

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköping.

Föreningen har den 13 januari 2010 förvärvat fastigheten Ogräset 1 i Linköpings kommun. Lagfart erhölls den 8 februari 2010.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i nio våningar med totalt 63 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6 618 kvm. Föreningen disponerar 69 parkeringsplatser i garage.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Montering av lås på de två grindar som via trappor leder upp till gräsytorna bakom husen.
- Målning och åtgärder på grund av mindre fuktskada i garage och cykelförråd.

Historiskt underhåll

2015

- Garantiarbeten avseende takpapp över garage och cykelrum genom JM försorg.
- Nytt avtal med Telia avseende bredbandsrelaterade tjänster som bland annat inneburit höjning av överföringshastigheten till 100/100Mbit/sekund.

2014
- Omläggning av plattgångar
- Komplettering av rabatter avseende buskar och jord
- Komplettering av grillplatsen med bland annat fler sittplatser
- Två utvändinga trappor mot grönytan på baksidan
- Garantiarbeten avseende fasad närmast markytan genom JMs försorg
- Garantiarbeten avseende läckande garagetak genom JMs försorg
- Garantiarbeten utförda på värmeanläggningen
- Hjärtstatare inköpt

2013
- Installation av armaturer/belysning och närvarosensorer
- Golvbeläggninng garage och entré

2011-2012
- Nytt hushållssopsystem med sopcontainer nedsänkt i gatan
- Ny plattsättning mellan husen och mellan hus 1 och gatan
- Nya cykelförråd och inredning av hoppyrum
- Nytt staket närmast Stenbrötsgatan
- Dörröppningssystem har kompletterats med elektroniska nyckelbrickor

Styrelsen bedömer att inga strörre underhållsarbeten behöver utföras under den närmaste tiden.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen under verksamhetsåret

Magnus Engdahl	Ordförande
Björn Lindström	Sekreterare
Kjell Svensson	Ledamot
Ninni Lundgren	Ledamot
Marie Palmér	Ledamot
Lena Widén	Suppleant
Bengt Carlsson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande årsstämma är Magnus Engdahl, Björn Lindström, Kjell Svensson, Ninni Lundgren, Lena Widén och Bengt Carlsson.

Styrelsen har hållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 april 2016.

Vid verksamhetsårets slut var antalet medlemmar 110 stycken. Under verksamhetsåret har 7 stycken överlåtelser skett.

Revisor har varit Christina Cederlöf, BoRevision AB.

Valberedning har under året bestått av Birgit Lundgren, Claes Nordén och Billy Palmquist.

Styrelsen har under året fungerat som KUL-kommité. Fritidsaktiviteter som anordnats har varit städdag med knytkalas den 21 maj samt julkaffe med mingel den 11 december.

Vicevärdsuppgifter har fördelats inom styrelsen.

Kurser och konferenser

Magnus Engdahl och Björn Lindström	Ordförande och sekreterarutbildning, HSB
Bengt Carlsson	Underhållsplaner, HSB
Bengt Carlsson och Marie Palmér	Fastighetsägarens ansvar, HSB
Marie Palmér och Lena Widén	Introduktion i styrelsearbete, HSB
Lena Widén och Kjell Svensson	Fastighetsmässa
Ninni Lundgren och Kjell Svensson	Ekonomiutbildning, HSB
Ninni Lundgren och Lena Widén	Fastighetsägaransvar, SBAB
Marie Palmér och Björn Lindström	Juridikutbildning, HSB

Föreningen var under 2016 fullvärdesförsäkrad via TryggHansa. Från och med 1 februari 2017 har föreningen bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har även bostadsrätts-tilläggsförsäkring.

Avtal finns med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen och med HSB Boservice vad gäller den tekniska skötseln.

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 586 kr/kvm.
Under 2013 höjdes årsavgifterna för bostäder med 3 %. Föreningen återgick då till den ekonomiska planen. Med anledning av föreningens goda ekonomi planeras ingen höjning den närmaste tiden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 984 322 kr. Under året har föreningen amorterat 2 560 000 kr.

Årets resultat blev en vinst på 777 078 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2016	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning, tkr	4 548	4 562	4 547	4 585
Rörelseresultat, tkr	1 613	1 582	1 443	2 848
Resultat efter finansiella poster, tkr	777	502	35	1 306
Balansomslutning, tkr	207 061	208 819	210 722	211 676
Fond för yttre underhåll, tkr	1 121	944	742	529
Soliditet	78,89%	77,86%	76,92%	76,55%

Soliditet (Eget kapital/balansomslutning) cc

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser & upplåtelseavg.	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 775 000	943 537	3 362 847	502 143	162 583 527
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			502 143	-502 143	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		198 540	-198 540		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-21 077	21 077		0
Årets resultat				777 078	777 078
Belopp vid årets utgång	157 775 000	1 121 000	3 687 527	777 078	163 360 605

Av Insatser och Upplåtelseavgifter avser 78 996 000 insatser och 78 779 000 upplåtelseavgifter.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	3 864 990
Disposition ur Fond för yttre underhåll	21 077
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-198 540
Årets resultat	777 078
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	**4 464 605**

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan	
Balanseras i ny räkning	4 464 605

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Gottfridsberg i Linköping

Orgnr 769617-3736

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 548 411	4 562 292
Övriga rörelseintäkter		63 458	23 170
Summa rörelseintäkter		**4 611 869**	**4 585 462**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och fastighetskostnader	3	-1 346 809	-1 390 205
Övriga externa kostnader	4	-133 288	-112 385
Personalkostnader och arvoden	5	-114 784	-96 028
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 403 568	-1 405 187
Summa rörelsekostnader		**-2 998 449**	**-3 003 805**
Rörelseresultat		**1 613 420**	**1 581 657**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 000	2 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 342	-1 082 246
Summa finansiella poster		**-836 342**	**-1 079 514**
Resultat efter finansiella poster		**777 078**	**502 143**
Årets resultat		**777 078**	**502 143**

CC

Brf Gottfridsberg i Linköping

Orgnr 769617-3736

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	205 934 669	207 338 237
Summa materiella anläggningstillgångar		*205 934 669*	*207 338 237*
Summa anläggningstillgångar		**205 934 669**	**207 338 237**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	176
Övriga kortfristiga fordringar	8	1 007 114	754 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 288	17 589
Summa kortfristiga fordringar		*1 026 402*	*772 377*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	100 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		*100 000*	*700 000*
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	97	8 563
Summa kassa och bank		*97*	*8 563*
Summa omsättningstillgångar		**1 126 499**	**1 480 940**
SUMMA TILLGÅNGAR		**207 061 168**	**208 819 177**

allabrf.se

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 775 000	157 775 000
Fond för yttre underhåll		1 121 000	943 537
Summa bundet eget kapital		*158 896 000*	*158 718 537*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 687 527	3 362 847
Årets resultat		777 078	502 143
Summa fritt eget kapital		*4 464 605*	*3 864 990*
Summa eget kapital		**163 360 605**	**162 583 527**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	42 724 322	45 284 322
Summa långfristiga skulder		**42 724 322**	**45 284 322**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	260 000	260 000
Leverantörsskulder		83 695	153 856
Skatteskulder		86 082	46 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	546 464	491 232
Summa kortfristiga skulder		**976 241**	**951 328**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**207 061 168**	**208 819 177**

Brf Gottfridsberg i Linköping

Orgnr 769617-3736

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	777 078	502 143
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 403 568	1 405 187
Kassaflöde från löpande verksamhet	**2 180 646**	**1 907 330**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 527	-358
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	24 913	-139 172
Kassaflöde från löpande verksamhet	**2 204 032**	**1 767 800**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-2 560 000	-2 265 583
Årets kassaflöde	**-355 968**	**-497 783**
Likvida medel vid årets början	**1 462 668**	**1 960 451**
Likvida medel vid årets slut	**1 106 699**	**1 462 668**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB in i de likvida medlen.

1 Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Föreningens byggnader skrivs årligen av med 0,88 %.
Föreningens markanläggning skrivs årligen av med 5 %.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 876 696	3 876 696
Hyror	456 600	455 575
Varmvatten, telefoni, TV och bredband	215 115	230 021
Summa nettoomsättning	**4 548 411**	**4 562 292**

3 Driftskostnader och fastighetskostnader

	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	19 796	7 857
Reparationer löpande	17 600	122 314
Underhåll enligt plan	20 344	16 469
Fastighetsel	163 206	155 112
Uppvärmningsavgifter	379 161	364 837
Vatten och avlopp	104 297	108 292
Sophämtning	88 240	85 118
Försäkringar	63 953	45 845
Kabel-tv och bredband	169 691	155 464
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	131 992	131 163
Jouravtal fastighetsskötsel	0	5 204
Snöröjning	7 210	4 228
Övrig fastighetsskötsel	52 817	49 824
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 400	64 424
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	62 962	23 120
Förvaltningskostnader	31 140	32 540
Övriga kostnader	0	18 394
Summa driftskostnader	**1 346 809**	**1 390 205**

4 Övriga externa kostnader	2016	2015
Telekommunikation och porto	4 403	3 936
Datakommunikation	8 116	387
Styrelsekostnader	1 928	3 254
Revisionsarvoden extern	14 263	13 250
Fritidsverksamhet	5 910	224
Stämmokostnader	6 906	5 324
Arvode administrativ förvaltning	78 756	81 588
Övriga förvaltningskostnader	2 419	450
Övriga rörelsekostnader	10 587	3 972
Summa övriga externa kostnader	**133 288**	**112 385**

5 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Arvode styrelse	42 000	34 500
Arvode vicevärdsuppdrag	46 000	37 500
Kostnadsersättningar	0	37
Sociala avgifter	23 834	17 891
Övriga personalkostnader	2 950	6 100
Summa personalkostnader	**114 784**	**96 028**

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Ränta avräkning HSB Östergötland	677	1 073
Ränteintäkter från bank	7	67
Ränta placeringskonto HSB Östergötland	3 316	1 592
Summa ränteintäkter	**4 000**	**2 732**

7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Byggnaderna är helt avskrivna år		2130
Värdeår enligt taxeringsbeslut		2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	162 717 000	162 717 000
Ingående anskaffningsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	136 250	136 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**210 853 250**	**210 853 250**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 515 013	-2 111 445
Årets avskrivningar	-1 403 568	-1 403 568
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 918 581**	**-3 515 013**
Utgående redovisat värde	**205 934 669**	**207 338 237**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 302 000	2 312 000
Taxeringsvärder mark - bostäder	15 800 000	15 000 000
Summa taxeringsvärde	**91 102 000**	**89 312 000**
Fastighetsbeteckning	Ogräset 1	

8 Övriga kortfristiga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	512	508
Avräkning HSB Östergötland	1 006 602	754 104
Summa övriga fordringar	**1 007 114**	**754 612**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	5 463	3 852
Upplupna ränteintäkter	33	292
Övr förutbet kostn och uppl intäkt	13 792	13 445
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**19 288**	**17 589**

10 Övriga kortfristiga placeringar	2016-12-31	2015-12-31
Placeringskonto HSB	100 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar	**100 000**	**700 000**

11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Bank	97	8 563
Summa kassa och bank	**97**	**8 563**

12 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	2016-12-31	2015-12-31
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,51	2019-06-30	12 298 500	12 328 500
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,09	2020-09-30	12 275 000	14 605 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,14	2017-05-16	9 500 000	9 700 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	0,87	2018-03-30	8 910 822	8 910 822
			42 984 322	**45 544 322**
Nästa års amortering beräknas uppgå till			260 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**42 724 322**	

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 040 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	41 684 322

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	65 350	65 623
Förutbetalda hyror och avgifter	385 612	412 259
Övr uppl kostnader och förutbetalda intäk	95 502	13 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**546 464**	**491 232**

14 Övriga Noter

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	52 942 000	52 942 000
Summa ställda säkerheter	52 942 000	52 942 000

Linköping den 2017-03-21

Magnus Engdahl

Björn Lindström

Marie Palmér

Kjell Svensson

Ninni Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-23

Christina Cederlöf
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gottfridsberg i Linköping, org.nr. 769617-3736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gottfridsberg i Linköping för år 2016.

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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.