allabrf.se

Årsredovisning
2017

BRF HERMELINEN 15 I GÖTEBORG
769627-7784

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2014-03-14.

Äkta förening
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ugglum 225:6 på adressen Hermelinsvägen 15 i Sävedalen. Föreningen har 3 bostadsrätter om totalt 275 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

Styrelsens sammansättning

Henrik Svenningsson	Ordförande
Mattias Åkerberg	Ledamot
Nicklas Hult	Kassör

Revisorer

David Walman	Revisor	Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017	Stammar bytta i bottenplattan
2017	Ny häck planterad
2016	Altan byggd
2014	Tak, yttre omlagt 2014
2014	Fasader, original tegelmur men nya plåtar från 2014
2014	Fönster, merparten är från 2014, vindsplan har några 3-glas fönster som är äldre, dock i gott skick
2014	Stammar till lägenhet från 2014
2014	Tvätt, helrenoverad 2014 inkl ny maskinpark

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation
Nya medlemmar: I april 2017 flyttade Niklas Hult in i lägenhet 1201, och blev kort därefter invald som medlem i föreningen. Niklas Hult valdes in som kassör i styrelsen.
Ny häck sattes då den förra inte tog sig. Pengar kunde reklameras från leverantör. I juni byttes stammarna i bottenplattan av Relino AB.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 6 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 5 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Stammar i bottenplattan byttes av Relino AB till en kostnad av 175 000 SEK. För att finnansiera detta tog föreningen ett lån på 150 000 SEK och ökade på krediten som vi har hos Nordea.

Uthyrningslägenheten: Under året har vi haft totalt 2 hyresgäster i vår uthyrningslägenhet i källaren. Då vi fick problem med avloppet i källaren togs beslut att byta stammar i bottenplattan, vilket gjorde att vi inte hade den uthyrd under perioden mars-augusti. Rummet på 12 kvadratmeter hyrs ut på månadsbasis via tjänsten Airbnb.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 6 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 5 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	211	234	178	121
Resultat efter fin. poster	-182	-24	-62	3
Soliditet, %	78	79	79	79
Yttre fond	41	35	2	-
Taxeringsvärde	4 144	4 144	4 144	3 515
Bostadsyta, kvm	275	275	275	275
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	607	-	202
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 067	6 589	6 656	6 710
Genomsnittlig skuldränta, %	1,86	1,27	1,70	0,90
Belåningsgrad, %	21,94	20,33	20,41	20,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	7 232	-	-	7 232
Fond, yttre underhåll	35	-	6	41
Balanserat resultat	-94	-24	-6	-124
Årets resultat	-24	24	-182	-182
Eget kapital	***7 150***	***0***	***-182***	***6 967***

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-124
Årets resultat	-182
Totalt	**-306**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	6
Balanseras i ny räkning	-312
	-306

Föreningens ekonomiska ställning och resultat
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		211	234
Rörelseintäkter		2	-0
Summa rörelseintäkter		***213***	***234***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-284	-135
Övriga externa kostnader	7	-20	-42
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56	-56
Summa rörelsekostnader		***-361***	***-233***
Rörelseresultat		**-147**	**1**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-35	-25
Summa finansiella poster		***-35***	***-25***
Resultat efter finansiella poster		**-182**	**-24**
Årets resultat		**-182**	**-24**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	8 860	8 913
Maskiner och inventarier	10	8	11
Summa materiella anläggningstillgångar		***8 868***	***8 924***
Summa anläggningstillgångar		***8 868***	***8 924***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4
Övriga fordringar	11	6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8	8
Summa kortfristiga fordringar		***14***	***12***
Kassa och bank			
Kassa och bank		70	60
Summa kassa och bank		***70***	***60***
Summa omsättningstillgångar		***84***	***72***
Summa tillgångar		**8 952**	**8 995**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 232	7 232
Fond för yttre underhåll		41	35
Summa bundet eget kapital		***7 273***	***7 267***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-124	-94
Årets resultat		-182	-24
Summa fritt eget kapital		***-306***	***-118***
Summa eget kapital		***6 967***	***7 150***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 925	1 793
Summa långfristiga skulder		***1 925***	***1 793***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19	19
Leverantörsskulder		13	3
Skatteskulder		8	7
Övriga kortfristiga skulder		7	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	14	21
Summa kortfristiga skulder		***60***	***52***
Summa eget kapital och skulder		**8 952**	**8 995**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hermelinen 15 i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	15 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter

	2017	2016
Hyresintäkter, bostäder	44	68
Årsavgifter, bostäder	167	167
Övriga intäkter	2	-0
Summa	***213***	***234***

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	0	2
Fastighetsskötsel	2	0
Trädgårdsarbete	12	35
Övrigt	1	0
Summa	***16***	***37***

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	184	17
Summa	***184***	***17***

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	8	7
Sophämtning	6	5
Uppvärmning	41	47
Vatten	16	7
Summa	***71***	***65***

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	6	9
Fastighetsskatt	8	7
Övrigt	0	1
Summa	***14***	***17***

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	3
Kameral förvaltning	8	8
Revisionsarvoden	8	15
Övriga förvaltningskostnader	5	17
Summa	***20***	***42***

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	35	23
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	***35***	***25***

Not 9, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 043	9 043
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 043	9 043
Ingående ackumulerad avskrivning	-130	-76
Årets avskrivning	-54	-54
Utgående ackumulerad avskrivning	-183	-130
Utgående restvärde enligt plan	**8 860**	**8 913**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 682*	*3 682*

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 468	2 468
Taxeringsvärde mark	1 676	1 676
Summa	***4 144***	***4 144***

Not 10, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15	15
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15	15
Ingående ackumulerad avskrivning	-4	-2
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-7	-4
Utgående restvärde enligt plan	**8**	**11**

Not 11, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	***0***	***0***

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	6	6
Förvaltning	2	2
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-0	0
Summa	***8***	***8***

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2017-12-31	Skuld 2017-12-31	Skuld 2016-12-31
Nordea Hypotek	2018-07-24	1,39 %	1 943	1 812
Summa			***1 943***	***1 812***
Varav amorteras inom 12 månader			*19*	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	1	1
Uppvärmning	6	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7
Summa	***14***	***21***

Not 15, Ställda säkerheter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Totalt uttagna pantbrev	2 900	2 900
Summa	***2 900***	***2 900***

Underskrifter

Stavedalen 2/4-18, 2018 - 04 - 02

Ort och datum

Henrik Svenningsson
Ordförande

Mattias Åkerberg
Ledamot

Niklas Hult
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 08

Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hermelinen 15 i Göteborg
Organisationsnummer 769627-7784

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hermelinen 15 i Göteborg för år 2017.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hermelinen 15 i Göteborgp för år 2017.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-05-08

Rävisor AB
David Walman
Revisor