



ÅRSREDOVISNING

BRF BANDLANDET

för verksamhetsåret 2016



bandlandet@gmail.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- **Kallelse och Dagordning till årsmötet för 2016** 3
Årsmötet äger rum 2017-04-05 klockan 19:00
i fritidsrummet på Långängen 41.
- **Förvaltningsberättelse 2016** 4
- **Resultatrapport** 7
- **Balansrapport** 8
- **Noter** 9
- **Revisionsberättelse** 14
- **Budget 2017** 15

Kallelse till årsmötet för 2016

Tid: onsdag den 5 april 2017 klockan 19:00

Plats: fritidsrummet Långängen

Dagordning vid årsmötet

1. Mötet öppnas
2. Parentation
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Godkännande av budget för 2017
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

Välkomna!

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelse och revisorer för verksamhetsåret 2016 har varit:

Styrelseledamöter

Fredrik Johansson	Ordförande
Jonas Paija	Kassör
Hanna Magnusson	Sekreterare
Greger Johansson	Suppleant
Joakim Karlsson	Suppleant
Sabina Bratt	Suppleant

Revisor

Mona-Lisa Nilsson

Revisorssuppleant

Andreas Pavlu

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande årsmöte:

Fredrik Johansson
Jonas Paija
Hanna Magnusson
Greger Johansson
Joakim Karlsson
Sabina Bratt

Under året har styrelsen hållit 8 stycken protokollförda styrelse sammanträden. För alla medlemmar har hållits 1 årsstämma.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Fredrik Johansson, Jonas Paija och Hanna Magnusson, två i förening.

Fastighetsuppgifter

BRF Bandlandet innehar äganderätten till fastigheterna kvarteret Dillen 10:7 i stadsdelen Kvillebäcken, med adresserna Långängen 41a-c och Kabbelekgatan 2a-c. På fastigheterna uppfördes år 1952 2 stycken byggnader som idag innehåller 46 lägenheter med en lägenhetsyta av 2384 kvm. Därutöver har föreningen 2 hyreslokaler med en yta av 123 kvm, 8 stycken garage och 17 stycken parkeringsplatser.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	6
2 rum och kök	30
3 rum och kök	6

Lägenhetsförsäljningar

6 stycken lägenheter har överlåtits under 2016, vilket motsvarar 13,0% av lägenhetsbeståndet.

<u>Datum</u>	<u>Läg. Nr</u>	<u>Kvm</u>	<u>Rum</u>
2016-05-06	18	55	2
2016-10-17	8	65	3
2016-10-25	28	53	2
2016-11-03	26	54	2
2016-12-20	4	55	2
2016-12-28	30	39,5	1

Försäkring

Fastigheterna är till fullvärde försäkrade hos IF.

Försäkringen täcker värdet av standardhöjningar som skett i enskilda lägenheter, bostadsrättstillägget ingår. Det innebär att medlemmar i Brf Bandlandet inte behöver ha en extra försäkring för bostadsrätt. Därutöver har föreningen tecknat avtal med Anticimex fullserviceavtal samt Anticimex trygghetspaket.

Föreningens fastigheter blev energideklarerade 2009.

Förvaltning/organisationsanslutning

Brf Bandlandet är ansluten till Bostadsrätterna (<http://www.bostadsratterna.se/>).

Reparation, tillbyggnader, utfört underhåll och framtida underhållsbehov

Samtliga källarfönster och även fönstren för lokalerna har bytts ut mot nya och moderna fönster. Därutöver byggdes en mur ner mot garagen på kabbelekgatan.

Under verksamhetsåret 2016 har följande underhåll utförts: De sista badrummen blev klara i början av 2016. Installation har skett av ett Elektromagnetiskt system från Bauer Watertechnology som renar vattnet i elementen. Syftet är att få bättre flöde på vattnet genom fjärrvärmesystemet och därigenom få upp effektiviteten i systemet, vilket kommer att leda till bättre fördelning av värme mellan lägenheter och eventuellt även kunna sänka föreningens fjärrvärmekostnad. Förening har köpt in avfuktare till Salong Viktoria då hyresgästen till lokalen upplever att luftkvalitén i den är dålig. Sedan har vi årliga serviceavtal med Safeteam som årligen kontrollerar lås i allmänna utrymmen. Safe team har även gjort lite mer underhåll under året med att renovera dörrhållare på Långängen 41C m.m. Föreningen har även

BRF BANDLANDET
757 200-0946

serviceavtal med Anticimex för skadedjursbekämpning. I början av 2017 kommer nya stängsel runt den stora parkeringen att sättas upp. Trasigt stängsel mot grannfastigheter kommer samtidigt att bytas ut.

Ekonomi

Kostnad för fönsterbyte på 245 475 kr lades in som en tillgång i balansräkningen. Detsamma gäller den kostnad för uppbyggnad av mur mot garageinfarten som byggdes upp. Kostnaden för muren uppgick till 186 961 kr. Övriga reparationer och underhåll har belastat resultatet för 2016. Avskrivning av fastigheten har gjorts enligt stadgarna med 0,3 procent av taxeringsvärde. För 2016 blev avskrivningen 101 994 kr. Föreningen redovisar för 2016 ett resultat på 274 581 kronor.

Resultat och ställning senaste fem åren, kkr

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 370	1 359	1 360	1 400	1 334
Årets resultat, tkr	275	- 76	320	514	589
Årsavgiftsnivå, kr/kvm	512	512	512	512	512
Bostadsyta kvm	2 384	2 384	2 384	2 384	2 384
Lån, kr/kvm bostadsyta	0	0	0	0	0
Soliditet(eget kap./tot kap.)	97,5%	97,5 %	97 %	94 %	96 %

Avgifter och hyror

Under 2016 låg avgifterna för lägenheterna stilla. Senast avgifterna ändrades var i början av 2007 då de sänktes med 20 procent. Avgiften per kvadratmeter och månad uppgår till 42,65 kronor med 50 kronor tillägg för balkong. Hyran på parkeringsplatser höjdes senast i februari 2008 från 100 kronor till 150 kr samtidigt som hyran för varmgaragen höjdes från 200- 300 kronor. Vid tilldelning av garage har de boende som bott längst i föreningen företrädesrätt. Kravet är också att man äger bil och att man använder garaget för dess rätta ändamål. Resultatet för föreningens verksamhet under 2016 framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Disposition av årets resultat

Årets resultat på 274 581 kronor föreslås bli överfört till balanserad vinst/förlust i eget kapital.

Resultatrapport

2016

2015

<u>Intäkter</u>			
Avgifter		1 199 752	1 195 583
Hyror, p-platser garage		58 648	60 860
Hyror, Lokaler	Not 2	<u>112 311</u>	100 720
<u>Summa Intäkter</u>		<u>1 370 711</u>	<u>1 357 163</u>
<u>Kostnader</u>			
<i>Driftskostnader</i>	Not 1		
El		37 312	33 609
Fastighetsskatt	Not 3	61 078	61 355
Fjärrvärme		320 775	288 430
Vatten och avlopp		81 304	82 706
Försäkringar	Not 4	53 486	51 425
Kabel TV		55 321	45 578
Bredband, gruppanslutning		66 913	0
Pappersåtervinning		6 419	6 582
Renhållning		33 182	42 289
Trädgårdskostnader		19 497	925
Diverse omkostnader	Not 5	16 835	16 575
Reparation och underhåll	Not 10	<u>170 551</u>	<u>639 896</u>
<u>Summa Driftskostnader</u>		<u>922 673</u>	<u>1 269 370</u>
<i>Personalkostnader</i>			
Arbetsgivaravgifter		15 148	13 637
Revisionsarvoden	Not 6	1 752	1 718
Styrelsearvoden	Not 7	38 852	36 896
<u>Löner</u>	Not 8	<u>12 500</u>	<u>10 000</u>
<i>Summa Personalkostnader</i>		<u>68 252</u>	<u>62 251</u>
Avskrivningar	Not 9	101 994	100 000
<u>Summa Kostnader</u>		<u>1 092 919</u>	<u>1 431 621</u>
Resultat före finansiella poster		277 792	- 74 458
Summa finansiella poster	Not 11	- 3 211	- 1 544
<u>Redovisat Resultat</u>		<u>274 581</u>	<u>- 76 002</u>

Balansrapport

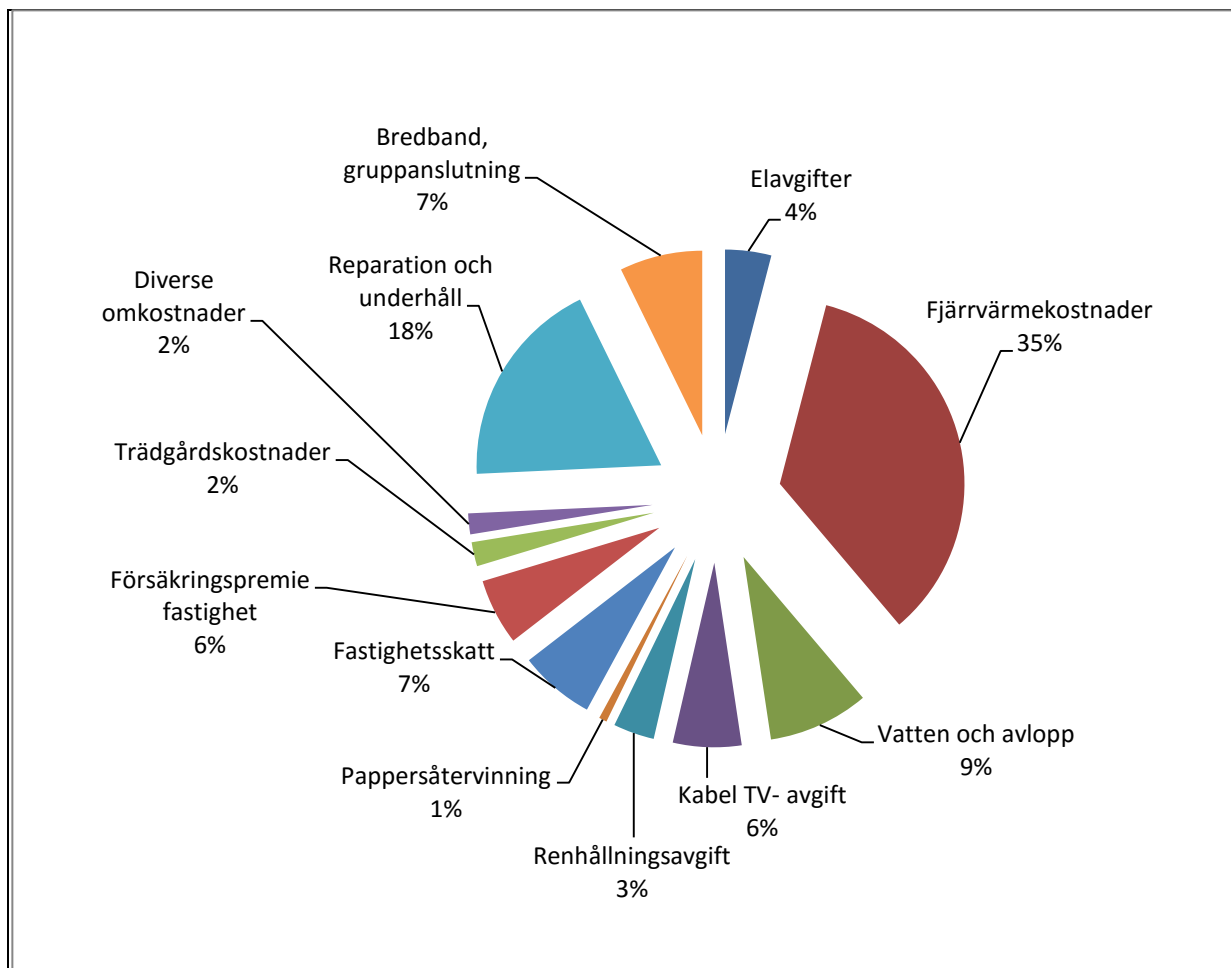
2016

2015

<u>Tillgångar</u>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Fastighet		1 612 400	1 612 400
Reparation och Tillbyggnader	Not 12	7 592 441	7 160 005
Fjärrvärmeanläggning		253 600	253 600
Akkumulerad Avskrivning		-4 254 279	- 4 152 285
<i>Summa Anläggningstillgångar</i>		<i>5 204 162</i>	<i>4 873 720</i>
<i>Omättningstillgångar 1</i>			
Bankgiro SEB		632 782	769 269
Företagskonto Swedbank		118 010	- 45
Skattekonto		<u>2 759</u>	<u>57 051</u>
<i>Summa Omsättningstillgångar 1</i>		<i>753 551</i>	<i>826 275</i>
<i>Omsättningstillgångar 2</i>			
Medlemsfordringar		14 950	26 156
Interima fordringar		<u>38 462</u>	<u>0</u>
<i>Summa Omsättningstillgångar 2</i>		<i>53 412</i>	<i>26 156</i>
<u>Summa Tillgångar</u>		<u>6 011 125</u>	<u>5 726 151</u>
<u>Skulder och Eget Kapital</u>			
<u>Skulder</u>			
<i>Summa Kortfristiga Skulder</i>	Not 13	<u>151 814</u>	<u>141 421</u>
<u>Summa Skulder</u>		<u>151 814</u>	<u>141 421</u>
<u>Eget Kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		5 454 430	5 530 432
Insats Kapital		130 300	130 300
Redovisat resultat		<u>274 581</u>	- <u>76 002</u>
<u>Summa Eget Kapital</u>		<u>5 859 311</u>	<u>5 584 730</u>
<u>Summa skulder och Eget kap.</u>		<u>6 011 125</u>	<u>5 726 151</u>

Not 1 Driftskostnader

Diagram 1. Total fördelning av föreningens driftskostnader på 922 673 kr



Not 2 Hyror lokaler

Hyresintäkter Netto	95 868	
Momsvinst på lokal	<u>16 443</u>	<u>112 311</u>

Not 3 Fastighetsskatt

<u>Slutlig Fastighetsskatt för 2016</u>	<u>Underlag</u>	<u>Fastighetsskatt</u>
Fastighetskatten begränsas till 1217 per bostad vilket är 0,3% av underlag för fastighetsavgift. Taxeringsvärdet för 2015 för bostäder uppgick till 24 190 000 kr.	19 059 364	57 178
Underlag för lokaler 1% av underlag för lokaler	390 000	3 900
Totalt		61 078
Bokförd fastighetsskatt för 2016		61 078

Not 4 Försäkringar

Fastigheten kvillebäcken 10:7 är till fullvärde försäkrade hos IF. Försäkringen täcker numer värdet av standardhöjningar som skett i enskilda lägenheter, bostadsrättstillägget ingår. Det innebär att medlemmar boende i någon av fastigheterna numer inte behöver ha en extra försäkring för bostadsrätt. Därutöver har föreningen tecknat avtal med Anticimex fullserviceavtal samt Anticimex trygghetspaket.

Not 5 Diverse omkostnader

Diverse omkostnader	2016	2015
Bostadsrätterna, medlemskap	5470	5 470
Städ tillbehör/medel	629	412
Kopiering, Spectra årsredovisningar	921	2 450
Hyra av bil och släpvagn	1235	0
Lampor, säkringar, julbelysning, lås hasplar	1064	2717
Blommor, uppvaktning	850	0
Fika, representation	2898	1309
Renova, container städdag	0	3562
Övriga diverse omkostnader	873	0
Avfuktare för salongen	2895	
Bläckpatroner	0	655
Summa diverse omkostnader	16 835	16 575

Not 6 Revisionsarvoden

Två revisionsarvoden á 876 kronor brutto.

Not 7 Styrelsearvoden

Uppdrag Brutto
Kassör 21 149
Ordförande 11 876
Sekreterare 3 036

Övriga ledamöter och suppleanter har fått ersättning med 174 kronor brutto per styrelsemöte vilket blev totalt 2 791 kronor brutto.

Not 8 Löner

För trädgårdsarbete har löner på totalt 12 500 kr utbetalts till medlemmar.

Not 9 Avskrivning

Avskrivning sker med 0,3 % av föreningens totala taxeringsvärde per 2016-01-01.

Mark	15 600 000
Byggnad	<u>18 398 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>33 998 000</u>
Summa avskrivning	101 994

Not 10

<u>Reparation och Underhåll</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lundby El	0	825
San Sac, nya sopskjul	0	145 300
Anders rör AB, rengöring av element	47 560	0
GFS fastighetservice, torktummlare	1 254	
Torpa rör och el	0	7 244
Hornbach, bräddor till staket	0	9 000
Anticimex enligt serviceavtal	12 911	12 320
Anticimex, övrig sanering	6 250	0
Safeteam, låskostnader	3 483	21 681
Safeteam, dörrstängare	9 768	0
Kungälv dusch och bad	<u>89 325</u>	<u>443 526</u>
Summa reparation och underhåll	170 551	639 896

Not 11

<u>Finansiella Poster</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vinst vid försäljning av andelar	0	- 105
Diverse finansiella kostnader	- 3 211	- 1 496
Ränteintäkter	0	133
<u>Räntekostnader</u>	<u>0</u>	<u>- 76</u>
Summa finansiella poster	-3 211	-1 544

Not 12

<u>Reparation och Tillbyggnader</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fönsterbyte, samliga fönster på källarplan	245 475	0
uppbyggnad av mur mot garageinfart	<u>186 961</u>	<u>0</u>
Summa reparation och tillbyggnader	432 436	0

Not 13


<u>Kortfristiga skulder</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obetalda löner och sociala avgifter	68 252	62 251
Leverantörs skulder	80 664	72 336
<u>Moms skuld</u>	<u>2 898</u>	<u>6 834</u>
Summa kortfristiga skulder	151 814	141 421

Göteborg 2017-03-19

BRF Bandlandet



Fredrik Johansson




Jonas Paija




Hanna Magnusson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-03-19



Mona- Lisa Nilsson



Andreas Pavlu

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda av bostadsrättsföreningen Bandlandet, Göteborg, har granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016.


Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.
Årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig årsredovisningslag.


Vi tillstyrker att:

Resultat och balansräkning samt förslag till disposition av föreningens vinst för året fastställs.

Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2017-03-19


Mona-Lisa Nilsson


Andreas Pavlu

Resultatbudget	2016	2016	2017
	Budget	Utfall	Budget
Intäkter			
Avgifter	1 195 000	1 199 752	1 195 000
Hyror, Garage och Parkering	61 000	58 648	60 000
Hyror, Lägenhet och Lokaler	100 000	112 311	100 000
Kapital samt övriga intäkter	- 2 000	0	0
Summa Intäkter	1 354 000	1 370 711	1 355 000
Driftskostnader			
Elavgifter	35 000	37 312	38 000
Fastighetskatt	62 000	61 078	62 000
Fjärrvärmekostnader	310 000	320 775	320 000
Vatten och Avlopp	85 000	81 304	85 000
Försäkringspremie fastighet	52 000	53 486	55 000
Kabel TV- avgift	70 000	55 321	70 000
Fiber bredband 100/10	100 000	66 913	100 000
Pappersåtervinning	7 000	6 419	7 000
Renhållningsavgift	40 000	33 182	35 000
Diverse samt trädgård	20 000	36 332	35 000
<u>Summa finansiella poster</u>	<u>0</u>	<u>3 211</u>	<u>3 000</u>
Summa Drift	781 000	755 333	810 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	38 000	38 852	40 000
Projekteringskostnader	0	0	30 000
Revisionsarvode	2 000	1 752	2 000
Löner	10 000	12 500	30 000
Sociala avgifter	<u>15 000</u>	<u>15 148</u>	<u>25 000</u>
Summa personalkostn.	65 000	68 252	127 000
Övriga kostnader			
Reparation/Underhåll/Avskriv	<u>400 000</u>	<u>272 545</u>	<u>400 000</u>
Summa Kostnader	1 346 000	1 096 130	1 337 000
<u>Resultat</u>	108 000	277 792	18 000

BRF BANDLANDET
757 200-0946



BRF.Bandlandet | Helgonagatan 228 | 442 41 Kungälv
bandlandet@gmail.com