

Årsredovisning
för
Brf Brottkärr Hamn

769625-2704

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Brottkärr Hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Brottkärr Hamn registrerades hos Bolagsverket 2012-09-26. Till grund för försäljningen av bostadslägenheterna under 2014 förelåg en ekonomisk plan/kostnads kalkyl daterad 2013-04-02, till vilken var fogad ett granskningsintyg daterat 2013-05-02. Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-01-21. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Bureå med 12 andelar av samfällighetsföreningens sammanlagt 60 andelar. Denna förening ombesörjer väghållningen på Gunviken och sörjer för belysningen. Vattenledningarna i gatan tillhör däremot kommunen (Kretslopp och vatten).

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-03-29 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Bengt Carlsson	styrelseledamot, ordförande
Helena Dellborg	styrelseledamot, vice ordförande
Johanna Karlsson	styrelseledamot, kassör
Måns Hedberg	styrelseledamot, sekreterare
Daniel Blom	styrelsesuppleant
Mikael Eriksson	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har haft sex sammanträden under 2016. Inom styrelsen har olika ansvarsområden definierats. Uppgifter har även fördelats på medlemmar som inte ingår i styrelsen. Suppleanterna har regelmässigt inbjudits att delta i styrelsens sammanträden. Protokollen från styrelsemötena har distribuerats till samtliga medlemmar.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB

Fastigheten

Föreningen äger tre fastigheter med beteckningarna Göteborg Brottkärr 518:1, 518:2 och 518:3. Den sammanlagda arealen är 2.311 m² och den sammanlagda bostadsytan 1.108 m².

Taxeringsvärdet 2016 är 24.400.000 kronor.

Föreningen är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	5
	3 rok	2
	4 rok	4
	6 rok	1

Årets in- och utbetalningar

	2016	2015
Ingående kassasaldo	382 807	209 028
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	682 588	779 287
Finansiella intäkter	0	190
Ny belåning	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	22 354	0
Förändring kortfristiga skulder	0	65 453
	704 942	844 930
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	453 148	433 142
Räntekostnader/finansiella kostnader	175 448	148 853
Anskaffning anläggningstillgångar	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	35 976
Förändring kortfristiga skulder	88 741	0
Amortering av föreningens lån	53 517	53 180
	770 854	671 151
Årets kassaförändring	-65 912	173 779
Utgående kassasaldo	316 895	382 807

På grund av nya regelverk från januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har framförallt präglats av kontakter med Willa Nordic för att få till stånd att de åtgärder, som den 2-åriga garantibesiktningen resulterade i, blir genomförda. En del brister har åtgärdats, men många återstår. Med dokumentet "Slutförande av 2-årsbesiktningens åtgärder" som grund, har styrelsen bjudit in Willa Nordic till överläggning för att fastställa tidplan för 2017. Bland de brister som finns kvar att åtgärda ligger problemen med vibrationer, energiförbrukning och takfläktarna. Även gräsmattan är fortsatt i bristande kvalitet.

Styrelsen upprättade under året en 30-årig underhållsplan för perioden till och med 2045. Beslutad underhållsplan ligger till grund för avsättningen till underhållsfond i budget för 2017.

Styrelsen fattade under året principbeslut när det gäller uthyrning av lägenheter samt om- och tillbyggnader.

Med anledning av oklarheter om sophantering gick styrelsen ut med ett informationsblad om den miljöstrategi som gäller för föreningen. Vi skall följa Göteborgs kommuns förutsättningar vad gäller avfall och återvinning.

På trädgårdsgruppens initiativ inköptes växter och vid ett gemensamt arbetstillfälle planterades dessa ut i rabatterna utanför förråden. Kantsten har satts ut runt träden vid respektive gavelhus.

Under året bildades Bureå samfällighetsförening där Brf Brottkärr hamn ingår med 12 andelar, vilket innebär en andel per lägenhet. Ordförande i Brf Brottkärr hamn ingår i Bureås styrelse som kassör.

Föreningen har under året upprättat ett systematiskt brandskyddsarbete tillsammans med Presto.

Föreningen har idag två lån på totalt 8,2 miljoner kronor. Det ena lånet är placerat hos Nordea på 3,9 miljoner kronor med en ränta på 1,63% som förfaller 2019-09-18. Det andra lånet är hos Swedbank 4,3 miljoner kronor med en ränta på 2,55%, förfallodag 2017-01-25. Med anledning av kommande förfallodag har styrelsen under Q4 tagit in offerter för att lägga om lånet som idag är hos Swedbank.

Föreningen fick under 2015 besked från Skatteverket att betala 55.000 kronor i fastighetsskatt avseende beskattningsåret 2014. Denna post betalades under Q4 av Willa Nordic.

Händelser efter räkenskapsåret

Kontakten med Willa Nordic och diskussion gällande åtgärdsplan för återstående brister kommer att fortlöpa under 2017.

Brandskyddspaketet kommer att monteras i respektive trapphus under Q1 som en följd av det upprättade systematiska brandskyddsarbetet.

Ett av föreningens lån kommer att läggas om i samband med förfallodag 2017-01-25.

Styrelsens mål är att hålla kostnaderna nere och inte höja avgifterna. Detta kräver i gengäld aktiva medlemmar.

Inga större investeringar är planerade.

Medlemsinformation

Samtliga 12 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 19 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 20.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	683	779	379
Resultat efter finansiella poster	-262	-118	-181
Soliditet %	85,37	85,23	85,28
Bokfört värde / m ² bostadsyta kr	51 563	51 848	52 133
Lån/m ² bostadsyta kr	7 434	7 482	7 530
Genomsnittlig skuldränta %	2,13	1,80	1,56
Årsavgift driftsandel/m ² bostadsyta kr	359	359	256
Årsavgift kapitalandel/m ² bostadsyta kr	205	182	173

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital.
Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 000 000	1 643 002	20 700	-201 664	-118 101	49 343 937
Disposition av föregående års resultat:			20 700	-138 801	118 101	0
Årets resultat					-261 591	-261 591
Belopp vid årets utgång	48 000 000	1 643 002	41 400	-340 465	-261 591	49 082 346

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-340 466
årets förlust	-261 591
	-602 057
behandlas så att till underhållsfonden avsätts i ny räkning överföres	25 000
	-627 057
	-602 057

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	682 588	703 247
Övriga rörelseintäkter		0	76 040
Summa rörelseintäkter		682 588	779 287
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-204 337	-191 190
Driftskostnader	4	-165 123	-172 233
Förvaltningskostnader	5	-83 688	-69 719
Avskrivningar		-315 583	-315 583
Summa rörelsekostnader		-768 731	-748 725
Rörelseresultat		-86 143	30 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	190
Räntekostnader		-175 448	-148 853
Summa finansiella poster		-175 448	-148 663
Resultat efter finansiella poster		-261 591	-118 101
Resultat före skatt		-261 591	-118 101
Årets resultat		-261 591	-118 101

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 132 145	57 447 728
Summa materiella anläggningstillgångar		57 132 145	57 447 728
Summa anläggningstillgångar		57 132 145	57 447 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 731	59 619
Summa kortfristiga fordringar		43 731	66 085
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		316 895	382 807
Summa kassa och bank		316 895	382 807
Summa omsättningstillgångar		360 626	448 892
SUMMA TILLGÅNGAR		57 492 771	57 896 620

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 000 000	48 000 000
Upplåtelseavgifter		1 643 002	1 643 002
Underhållsfond		41 400	20 700
Summa bundet eget kapital		49 684 402	49 663 702
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-340 466	-201 664
Årets resultat		-261 591	-118 101
Summa fritt eget kapital		-602 057	-319 765
Summa eget kapital		49 082 345	49 343 937
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	8 186 329	8 236 329
Summa långfristiga skulder		8 186 329	8 236 329
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	7	50 000	53 517
Leverantörsskulder		28 800	24 842
Skatteskulder		0	55 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	145 297	182 784
Summa kortfristiga skulder		224 097	316 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 492 771	57 896 620

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter drift	398 052	420 610
Årsavgifter kapital	227 680	202 033
Hyresintäkter parkering	13 800	24 600
Intäkt kabel-TV	43 056	56 004
	682 588	703 247

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsförsäkring	21 691	26 322
Reparationer fastighet	110 196	107 883
Fastighetsskötsel	46 285	33 750
Städning	23 141	16 875
Väghållning/snöröjning	3 024	310
Garantikostnader	0	6 050
	204 337	191 190

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El	107 250	112 041
Sophämtning/återvinning	14 678	17 012
Kabel-TV	43 195	43 180
	165 123	172 233

Not 5 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Revisionskostnader	19 250	12 500
Ekonomisk förvaltning	34 221	27 248
Teknisk förvaltning	13 693	15 300
Konsultarvoden	8 069	5 000
Administrativa kostnader	8 455	9 684
	83 688	69 732

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 999 999	57 999 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 999 999	57 999 999
Ingående avskrivningar	-552 271	-236 688
Årets avskrivningar	-315 583	-315 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-867 854	-552 271
Utgående redovisat värde	57 132 145	57 447 728
Bokfört värde byggnader	37 002 145	37 317 728
Bokfört värde mark	20 130 000	20 130 000
	57 132 145	57 447 728

Not 7 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea Hypotek	1,63	2019-09-18	3 887 500	3 937 500
Swedbank Hypotek	2,55	2017-01-25	4 348 829	4 352 346
			8 236 329	8 289 846
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	53 517

Amortering inom 2-5 år: 200 000

Amortering efter 5 år: 7 986 329

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	19 801	20 088
Förutbetalda avgifter/hyror	50 636	45 182
Upplupen elkostnad	33 829	10 686
Göteborgs Kretslopp	3 798	3 551
Revisionsarvode	13 000	25 000
Revisorsringen	10 320	8 166
Skuld medlemmar andelstal 2	13 420	59 863
Övriga upplupna skulder	493	10 248
	145 297	182 784

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	8 357 000	8 357 000
	8 357 000	8 357 000

Göteborg / 2017

Bengt Carlsson
Ordförande

Johanna Karlsson

Helena Dellborg

Måns Hedberg

Min revisionsberättelse har lämnats / 2017

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB