

Årsredovisning för  
**Brf Hangaren**  
769619-2249

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hangaren, 769619-2249 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade via Dina Försäkringar Göteborg. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2008-08-20
Ekonomiska planen registrerades	2008-11-03
Stadgarnas registrerades	2010-10-26

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseledamöter

	Roll
David Larsson	Ordförande
Lars Brown	Sekreterare
Gerd Kronborg	Kassör

#### Styrelsesuppleanter

Caroline Knutsson

#### Valberedning

Josefin Alfredsson  
Florian Wallin

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2016-08-14. I stämman deltog 11 medlemmar som representerade 8 lägenheter.

#### Revisor

Bengt Frank

### Fakta om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrevs om år 2015.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Torslanda 36:121	Göteborg
Byggnadsår	2009
Värdeår	2009
Total byggnadsyta	1 080 kvm
varav lägenhetsyta	954 kvm
varav lokalyta	126 kvm
Antal lägenheter med bostadsrätt	12

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
-	-	3	9	-	-	12

### Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

### Medlemsinformation

#### Antal medlemmar

Vid årets början	19 medlemmar
Vid årets slut	20 medlemmar
Antal överlåtelse under året	1 lägenhet

### Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	13 000 000			13 000 000
Fond för yttre underhåll enl. not	259 371		54 162	313 533
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>13 259 371</b>	<b>-</b>	<b>54 162</b>	<b>13 313 533</b>
Ansamlad vinst / förlust	-710 710		-153 979	-864 689
Årets resultat	-99 817	-14 279	99 817	-14 279
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-810 527</b>	<b>-14 279</b>	<b>-54 162</b>	<b>-878 968</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 448 844</b>	<b>-14 279</b>	<b>-</b>	<b>12 434 565</b>

### Fond för yttre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	259 371	215 295
Avsättning yttrefond	54 162	44 076
	<u>313 533</u>	<u>259 371</u>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stor kostnad av vår värmepump
- Hyreshöjning 3% 2016
- Beslut byte av bank i december till en bättre ränta inför 2017
- Hyreshöjning även 2017 3%
- Vi ser en ljus framtid inga stora kostnader

### Tekniskt underhåll

Vi har gjort en underhållsplan med hjälp av NordicLife som träder i kraft fr.o.m 2017 och sträcker sig 30 år framåt i samband med detta har en besiktningsman varit på plats och kontrollerat det mesta gällande utsidan på lägenheterna, förrådet samt även tak altaner osv. Det ser bra ut på alla ställen inget anmärkningsvärt. Vad vi ska göra själva till våren är att olja in skiljeväggar, altangolv, balkonggolven och räcket på balkongen.

### Ordförande har ordet

Vi har en bra gemenskap bland medlemmarna och alla hjälps åt med att hålla i ordning samt med olika aktiviteter på våra städdagar vår och höst. Styrelsen ser ljust på framtiden och vi har ett gott samarbete med varandra samt med vår förvaltare NordicLife.

Brf Hangaren är en ypperligt fin förening på alla sätt fina lägenheter, trevlig miljö, god grannsämja och stabil ekonomi.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	731 342	712 355	657 180	651 177
Resultat efter finansiella poster	-14 279	-99 817	-187 201	-1 901 452
Soliditet, %	57	57	57	57

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-810 527
årets resultat	-14 279
avsättning till underhållsfond	<u>-54 162</u>
Totalt	-878 968
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	<u>-878 968</u>
Summa	-878 968

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	731 342	712 355
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>731 342</u>	<u>712 355</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-239 220	-223 138
Övriga externa kostnader	4	-92 992	-174 659
Personalkostnader	5	-19 713	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-150 615	-150 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-502 540</u>	<u>-568 125</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>228 802</u>	<u>144 230</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 081	-244 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-243 081</u>	<u>-244 047</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-14 279</u>	<u>-99 817</u>
		<u>-14 279</u>	<u>-99 817</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-14 279</u>	<u>-99 817</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	21 388 914	21 539 529
Summa materiella anläggningstillgångar		21 388 914	21 539 529
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 388 914	21 539 529
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	5 367
Övriga fordringar	8	-	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 293	36 720
Summa kortfristiga fordringar		76 293	42 118
<b><i>Kassa och bank</i></b>	10		
Kassa och bank		306 660	357 096
Summa kassa och bank		306 660	357 096
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		382 953	399 214
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 771 867	21 938 743

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		13 000 000	13 000 000
Fond för yttre underhåll		313 533	259 371
Summa bundet eget kapital		<u>13 313 533</u>	<u>13 259 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-864 689	-710 710
Årets resultat		-14 279	-99 817
Summa fritt eget kapital		<u>-878 968</u>	<u>-810 527</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 434 565</u>	<u>12 448 844</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11 12	9 021 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 021 000</u>	<u>9 300 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristiga lån från kreditinstitut		186 000	-
Leverantörsskulder		23 315	146 136
Skatteskulder	13	23 920	7 640
Övriga skulder		1 058	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	82 009	36 123
Summa kortfristiga skulder		<u>316 302</u>	<u>189 899</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 771 867</u>	<u>21 938 743</u>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,67 %
- Markanläggningar	1,00 %

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 268 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Fastighetens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	624 132	611 076
Hysesintäkter	107 213	101 279
Öresutjämning	-3	-
<b>Summa</b>	<b>731 342</b>	<b>712 355</b>



### Not 3 Rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	88 114	66 672
Vatten	38 565	36 119
Renhållning	10 951	11 524
	<u>137 630</u>	<u>114 315</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel / lokalvård	-	77
Fastighetsförsäkringar	22 260	-
Bredband fastighet avtal	45 355	-
	<u>67 615</u>	<u>77</u>
<b>Löpande underhåll</b>		
Reparation/underhåll, serviceavtal	399	-
Reparationer av bostäder	-	79 976
Reparationer av installationer	7 697	22 055
Reparationer av markytor	5 779	2 895
	<u>13 875</u>	<u>104 926</u>
Fastighetsavgift	20 100	3 820
	<u>20 100</u>	<u>3 820</u>
<b>Summa</b>	<b>239 220</b>	<b>223 138</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revision	9 125	39 125
Ekonomisk förvaltning	42 237	37 500
Bredband förening	-	45 320
Bankkostnader	543	2 500
Föreningskostnader	2 498	2 959
Tomträtt	33 015	41 695
Övriga administrativa kostnader	2 186	4 739
Övriga kostnader	3 388	821
	<u>92 992</u>	<u>174 659</u>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	15 000	15 000
	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
Sociala kostnader	4 713	4 713
<b>Summa</b>	<b>19 713</b>	<b>19 713</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	150 615	150 615
<b>Summa</b>	<b>150 615</b>	<b>150 615</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början, byggnader	22 043 029	22 043 029
- Vid årets början, Markanläggning	292 656	292 656
	<u>22 335 685</u>	<u>22 335 685</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-796 156	-645 541
- Årets avskrivning enligt plan	-150 615	-150 615
	<u>-946 771</u>	<u>-796 156</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 388 914</b>	<b>21 539 529</b>

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad, bostäder	13 254 000	14 310 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	4 296 000	
	<u>17 550 000</u>	<u>14 310 000</u>
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	308 000	382 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	196 000	
	<u>504 000</u>	<u>382 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>18 054 000</b>	<b>14 692 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
- Skattekonto	-	31
	<u>-</u>	<u>31</u>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	9 906	22 260
- Förutbetald arrendeavgift	2 112	
- Förutbetald förvaltningsavgift, NordicLife	40 680	3 125
- Förutbetald bankavgift, Swedbank	1 250	
- Förutbetalt bredband, Telia	11 340	11 335
- Förutbetald tomträttsavgift	11 005	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 293</b>	<b>36 720</b>

## Not 10 Kassa och Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	20	20
Klientmedelskonto	306 640	357 076
	<b>306 660</b>	<b>357 096</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	12 800 000	12 800 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2016-12-31	2015-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån		9 021 000	9 300 000	
		9 021 000	9 300 000	
Lån 1, 85912	2,62 %	-	9 300 000	2016-12-30
Lån 2, 40692231	1,15 %	9 021 000	-	2019-12-28
		<b>9 021 000</b>	<b>9 300 000</b>	
Nästa års amortering		186 000		

## Not 13 Beräknad fastighetsskatt

	2016-12-31	2015-12-31
Skatteskuld	11 272	3 820
Årets fastighetsskatt	12 648	3 820
	<b>23 920</b>	<b>7 640</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	20 000
Upplupen räntekostnad	294	-
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	64 461	16 123
Upplupna driftkostnader	7 254	-
	<b>82 009</b>	<b>36 123</b>

## Underskrifter

Göteborg den 2017 \_\_\_\_\_

David Larsson  
Styrelseordförande

Lars Brown  
Ledamot

Gerd Kronborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_

Bengt Frank  
Extern revisor