

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrtornen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2053.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs samfällighet och Sköljestens samfällighet. Samfälligheten förvaltar gator, kajanläggningar och garage

Styrelsen

Sten Peter Bergman	Ledamot	
Maj-Sigbritt Carlström	Ledamot	
Bernt Thomas Gårdelöv	Ledamot	
Roland Olin	Ledamot	
Johan Tomas Rudolfsson	Ledamot	
Carl Bertil Henrik Carlsson	Suppleant	
Siv Vivianne Gärdfors	Suppleant	
Åsa Nilsson	Revisor	Intern revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Carina Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Barbro Carlsson
Ann-Christin Forsström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-03.
Extra föreningsstämma hölls 2015-10-15. Ändring av stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2015-12-03. Ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:13	2003	Göteborgs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

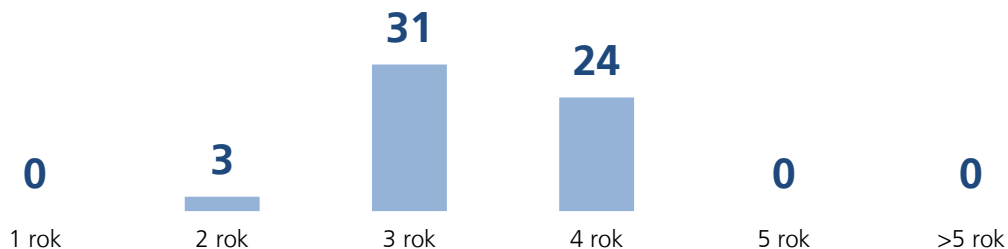
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 663 m², varav 5 663 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

GA:21

Kommentar

Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2053.
Underhållsplanen uppdaterades 2015-09-14.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Internetleverantör

Leverantör

Comhem

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2015

2014

2 711 854

1 959 283

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	4 231 874	3 904 034
Finansiella intäkter	7 746	14 045
Minskning kortfristiga fordringar	0	56 730
Medlemsinsatser	0	1 800 000
	4 239 620	5 774 809

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 745 459	2 111 940
Finansiella kostnader	1 172 839	1 206 261
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	450 000
Ökning av kortfristiga fordringar	218	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	250 181	310 155
	4 168 697	5 078 356

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

2 782 777

2 711 854

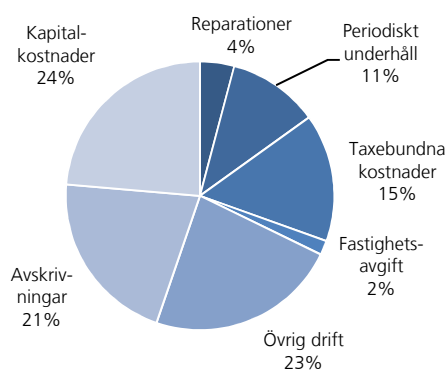
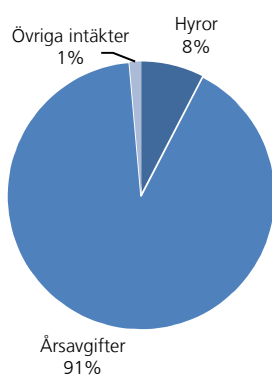
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

70 923

752 571

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vi/Certego har under året bytt portlås vid entréerna. Samt satt upp kortläsare på "bakdörrarna". Även satt upp kortläsare till soprum och tvättstugan.

Vi har gjort iordning golven i samtliga cykelrum. Inköpt cykelställ. Och installerat krokar i taket i cykelrummet i 5:an. Brandvarnare är inköpta och utdelade till samtliga lägenheter. Ny hemsida är på gång. Där skall vi lägga ut bl a information vad som händer i föreningen. Alla räcken på takterrasserna är slipade och oljade. Sand är utbytt i sandlådan. Mattor är inlagda i samtliga entréer. Vi har slipat och bonat samtliga golv i källarplanen.

Vi har tecknat avtal med Qsec som under året hösten bytt ut samtliga termostater i våra lägenheter. Dom har gjort mätningar i lägenheter för att få till jämnare värme. Som på sikt skall resultera i mindre värmekostnader. Arbetet håller på även in på 2016

Under året har vi haft 2 st extrastämmor pga att vi har gjort ändring i våra stadgar. Och det har godkänts och inlämnats till bolagsverket.

Händelser efter året

Håller på att avsluta arbetet med Qsec. Hemsidan arbetas med att lägga ut information till medlemmarna. Föreningens nya stadgar gäller från januari 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	624	622	622
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	25	429	515
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 681	7 681	7 944	7 944
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	24	28
Värmekostnad/m ² totalyta	95	78	101	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	13	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	207	213	270	279
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-727	-446	167	-205
Nettoomsättning (tkr)	4 192	3 863	3 857	3 861

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 663 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-726 812
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 128 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-336 000</u>
summa balanserat resultat	1 065 684

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 065 684</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	4 192 149	3 862 767
Övriga rörelseintäkter	Not 2	39 725	41 267
Summa rörelseintäkter		4 231 874	3 904 034
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 492 571	-1 776 973
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 892	-215 829
Personalkostnader	Not 5	-124 996	-119 138
Avskrivningar	Not 6	-1 048 134	-1 045 843
Summa rörelsekostnader		-3 793 593	-3 157 783
RÖRELSERESULTAT		438 281	746 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 746	14 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 172 839	-1 206 261
Summa finansiella poster		-1 165 093	-1 192 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-726 812	-445 965
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	56 119
		0	56 119
ÅRETS RESULTAT		-726 812	-389 846

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	145 250 118	146 295 903
Maskiner och inventarier Not 8	6 068	8 416
Summa materiella anläggningstillgångar	145 256 185	146 304 319
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	145 256 185	146 304 319
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	20	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 923 469	1 059 153
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	2 009
Summa kortfristiga fordringar	2 923 489	1 061 182
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	15 621	1 806 787
Summa kassa och bank	15 621	1 806 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 939 110	2 867 969
SUMMA TILLGÅNGAR	148 195 295	149 172 289

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		100 268 000	100 268 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 964 665	2 628 665
Summa bundet eget kapital		103 232 665	102 896 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 792 496	2 518 342
Årets resultat		-726 812	-389 846
Summa fritt eget kapital		1 065 683	2 128 496
SUMMA EGET KAPITAL		104 298 348	105 025 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	43 500 000	43 500 000
Summa långfristiga skulder		43 500 000	43 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		156 893	146 534
Skatteskulder		171 064	134 698
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	68 990	365 896
Summa kortfristiga skulder		396 947	647 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 195 295	149 172 289
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	53 540 000	53 540 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 850 688	3 531 171
	Hyror lokaler	0	4 045
	Hyror parkering	21 360	21 360
	Hyror garage	300 700	300 530
	Gästlägenhet	19 397	5 654
	Öresutjämning	4	6
		4 192 149	3 862 767

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	6 725	26 152
	Övriga intäkter	33 000	15 115
		39 725	41 267

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	324 768	297 061
	Fastighetskötsel beställning	57 031	66 060
	Städning entreprenad	34 468	15 280
	Städning enligt beställning	3 056	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 097	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 297
	Hissbesiktning	5 435	5 255
	Gemensamma utrymmen	6 544	0
	Garage	5 596	0
	Gård	4 029	9 819
	Serviceavtal	80 970	59 802
	Förbrukningsmateriel	19 184	28 854
	Störningsjour och larm	2 025	0
	Brandskydd	9 300	0
		557 500	486 427
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	88 438	0
	Brf Lägenheter	0	32 588
	Tvättstuga	5 475	7 262
	Sophantering/återvinning	13 264	10 904
	Entré/trapphus	17 645	0
	Lås	14 460	25 293
	Installationer	0	3 250
	VVS	22 196	4 131
	Värmeanläggning/undercentral	9 025	12 575
	Ventilation	1 693	0
	Elinstallationer	2 553	0
	Hiss	12 700	22 056
	Fasad	0	1 354
	Balkonger/altaner	15 625	0
	Garage/parkering	3 291	27 639
		206 365	147 052
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 798	2 726
	Värmeanläggning	295 088	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	246 925	0
		544 811	2 726
	Taxebundna kostnader		
	El	114 208	115 414
	Värme	539 010	440 890
	Vatten	106 316	73 624
	Sophämtning/renhållning	6 281	0
	Grovsopor	0	2 689
		765 815	632 617
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 259	92 097
	Samfällighetsavgift	168 034	194 382
	Kabel-TV	108 514	135 640
		331 807	422 119
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 273	86 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 492 571	1 776 973

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	1 163
	Tele- och datakommunikation	4 215	3 951
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	12 678
	Föreningskostnader	5 689	2 160
	Styrelseomkostnader	6 314	7 094
	Fritids- och trivselkostnader	9 504	0
	Förvaltningsarvode	67 702	66 012
	Förvaltningsarvoden övriga	0	20 510
	Administration	3 540	10 759
	Konsultarvode	8 468	79 982
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	11 520
		127 892	215 829

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	99 500
	Sociala kostnader	19 996	19 638
		124 996	119 138

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 018 285	1 018 285
	Förbättringar	27 500	25 208
	Inventarier	2 349	2 349
		1 048 134	1 045 843

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	151 302 562	150 477 562
	Nyanskaffningar	0	825 000
	Utgående anskaffningsvärde	151 302 562	151 302 562
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 006 659	-3 963 165
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 045 785	-1 043 494
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 052 444	-5 006 659
	Planenligt restvärde vid årets slut	145 250 118	146 295 903
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 375 000	27 375 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 938 000	81 938 000
	Taxeringsvärde mark	36 092 000	36 092 000
		118 030 000	118 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
	Lokaler	7 030 000	7 030 000
		118 030 000	118 030 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 744	11 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 744	11 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 327	-979
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 349	-2 349
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 676	-3 328
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 067	8 416
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	-27 000	0
	Skattekonto	183 313	146 516
	Klientmedel hos SBC	2 767 156	905 067
	Fordringar	0	7 570
		2 923 469	1 059 153

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 009
Tele och datakommunikation	0	0
	0	2 009

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	99 494 000	0	0	99 494 000
Upplåtelseavgifter	774 000	0	0	774 000
Fond för yttre underhåll	2 964 665	336 000	0	2 628 665
S:a bundet eget kapital	103 232 665	336 000	0	102 896 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 792 496	-336 000	-389 846	2 518 342
Årets resultat	-726 812	-726 812	389 846	-389 846
S:a fritt eget kapital	1 065 683	-1 062 812	0	2 128 496
S:a eget kapital	104 298 348	-726 812	0	105 025 161

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	2 628 665	2 292 665
Reservering enligt stadgar	336 000	336 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 964 665	2 628 665

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,730 %	14 600 000	14 600 000	2017-01-28
SEB	3,030 %	13 300 000	13 300 000	2018-01-28
SEB	2,380 %	15 600 000	15 600 000	2016-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		43 500 000	43 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		43 500 000	43 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 500 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	15 700	10 800
	Sociala avgifter	4 933	3 300
	Ränta	16 578	16 591
	Förutbetalda avgifter och hyror	31 779	335 205
		68 990	365 896

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2016

Sten Peter Bergman
Ledamot

Maj-Sigbritt Carlström
Ledamot

Bernt Thomas Gårdelöv
Ledamot

Roland Olin
Ledamot

Johan Tomas Rudolfsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Arthur Kozak
Extern revisor

Åsa Nilsson
Intern revisor