

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Föreningens fastighet Torp 24:2 i Göteborg med adress Daltorpsgatan 47 i Göteborg förvärvades år 2010.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-28 hos Bolagsverket. Föreningens stadgar från 2010 registrerades 2016-07-12, dessa var ej tidigare registrerade. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsbolag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten byggdes år 1946 och har renoverats löpande. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 3 våningar, inredd källare och vind.

Föreningen upplåter 12 st lägenheter med bostadsrätt

1 rok 2 rok 3 rok

3 6 3

Fastigheten innehar tomträtt.

Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Föreningen är ansluten till ComHem. ComHems kabel-TV basutbud ingår i årsavgiften. Fibernät installerades i mars 2011.

Byggnadens tekniska status

Byggnaden genomgick omfattande renovering och ombyggnad av den förra fastighetsägaren under 1988, bland annat fönster, balkonger, badrum och kök samt El- och VA-stammar.

Nedanstående åtgärder har genomförts sedan fastigheten förvärvades:

Åtgärd	År
Byte av termostater, radiatorer	2010
Relining av avlopps- och spillvattenstam under bottenplatta	2011
Omläggning av yttertak	2011
Installation av fibernätkablar	2011
Byte av ventilationsfläkt	2011
Renovering / ommålning tvättstuga	2011
Uteplats anlagd	2012
Målning av trappuppgångar	2012
Dränreing runt fastigheten	2013
Asfaltering och justering kantsten framsida	2013
Sockel	2014

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

Föreningens säte är Göteborgs Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomfördes och godkändes, nästa OVK är planerad till 2022.

Totalbesiktning av fastigheten genomfördes 2016-02-16 av Lennart Rohman på LERO Byggkonsult AB och ny underhållsplan är upprättad.

Radonmätning är påbörjad i tre av fastighetens lägenheter.

Planerade händelser under kommande räkenskapsår

Reparation av taket då det, trots tidigare reparation, är fortsatt läckage på vinden i port 47A.

Reparation av sprickor i södra fasaden och fastighetens kortsidor.

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls 2016-06-08.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden under år 2016.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st. Två av föreningens lägenheter har överlåtit under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång 14

Antal avgående medlemmar under året -2

Antal tillkommande medlemmar under året 3

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 15

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	496 467	490 214	510 531	487 358
Resultat efter finansiella poster	-65 872	-350 890	-145 065	-31 125
Soliditet (%)	82	82	84	85
Årsavgift (kr/kvm)	634	634	634	604
Vatten (kr/kvm)	45	42	34	39
El (kr/kvm)	20	20	21	22
Fjärrvärme (kr/kvm)	180	172	157	176
Lån (kr/kvm)	4 670	4 686	4 154	3 842

Definitioner av nyckeltal, se not 11

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 435 826	442 257	129 118	0	-680 509
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			27 960		-27 960
Årets resultat					-65 872
Belopp vid årets utgång	14 435 826	442 257	157 078	0	-774 341

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-708 469
Årets resultat	-65 872
	<hr/>
	-774 341

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	40 401
Balanseras i ny räkning	-814 742
	<hr/>
	-774 341

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	496 467	490 214
Summa rörelseintäkter		<u>496 467</u>	<u>490 214</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-307 080	-282 575
Underhållskostnader		-25 905	-383 778
Övriga externa kostnader		-59 116	-33 707
Personalkostnader	4	-21 027	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 897	-87 897
Summa rörelsekostnader		<u>-501 025</u>	<u>-787 957</u>
Rörelseresultat		-4 558	-297 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 323	-53 149
Summa finansiella poster		<u>-61 314</u>	<u>-53 147</u>
Resultat efter finansiella poster		-65 872	-350 890
Resultat före skatt		-65 872	-350 890
Årets resultat		<u>-65 872</u>	<u>-350 890</u>

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 041 348	17 125 914
Inventarier	6	16 657	19 988
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>17 058 005</u>	<u>17 145 902</u>
Summa anläggningstillgångar		17 058 005	17 145 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	<u>348 033</u>	<u>360 939</u>
Summa kortfristiga fordringar		348 033	360 939
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>11 861</u>	<u>11 861</u>
Summa kassa och bank		11 861	11 861
Summa omsättningstillgångar		359 894	372 800
SUMMA TILLGÅNGAR		17 417 899	17 518 702

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 435 826	14 435 826
Upplåtelseavgift		442 257	442 257
Fond för yttre underhåll		157 078	129 118
Summa bundet eget kapital		15 035 161	15 007 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-708 469	-329 620
Årets resultat		-65 872	-350 890
Summa fritt eget kapital		-774 341	-680 510
Summa eget kapital		14 260 820	14 326 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	2 987 351	2 998 019
Summa långfristiga skulder		2 987 351	2 998 019
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	10 668	10 668
Leverantörsskulder		27 133	25 975
Skatteskulder		4 562	950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 365	156 399
Summa kortfristiga skulder		169 728	193 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 417 899	17 518 702

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	200
Markanläggning och förbättringsåtgärd	50
Inventarier	10

Byggnad, markanläggning, förbättringsåtgärder och inventarier skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	406 992	406 992
Hysesintäkt lokaler	76 291	76 231
Övriga intäkter	13 184	6 991
	<hr/> 496 467	<hr/> 490 214

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
El	12 646	12 675
Fjärrvärme	115 742	110 597
VA	28 970	27 063
Sophämtning	14 761	14 888
Fastighetsskötsel/städning	21 514	19 133
Tomträttsavgäld	52 800	40 433
Fastighetsförsäkring	9 946	9 472
Bredband, TV, Telefoni	14 669	14 322
Fastighetsskatt	19 886	14 916
Övriga kostnader	16 146	19 076
	<hr/> 307 080	<hr/> 282 575

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

NOTER

Not 4 Personal	2016	2015
Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda.		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	16 000	0
Sociala kostnader	5 027	0
Summa	<u>21 027</u>	<u>0</u>
Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>17 546 348</u>	<u>17 546 348</u>
Utgående anskaffningsvärden	17 546 348	17 546 348
Ingående avskrivningar	-420 434	-335 868
Årets avskrivningar	<u>-84 566</u>	<u>-84 566</u>
Utgående avskrivningar	<u>-505 000</u>	<u>-420 434</u>
Redovisat värde	17 041 348	17 125 914
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	5 600 000	3 520 000
Byggnader	<u>7 867 000</u>	<u>5 800 000</u>
	13 467 000	9 320 000
Av bokfört värde utgör mark 5 134 664 kr (5 134 664 kr).		
Not 6 Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>33 312</u>	<u>33 312</u>
Utgående anskaffningsvärden	33 312	33 312
Ingående avskrivningar	-13 324	-9 993
Årets avskrivningar	<u>-3 331</u>	<u>-3 331</u>
Utgående avskrivningar	<u>-16 655</u>	<u>-13 324</u>
Redovisat värde	16 657	19 988
Not 7 Övriga fordringar	2016	2015
Klientmedel	346 746	359 981
Övrigt	<u>1 287</u>	<u>958</u>
	348 033	360 939

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

NOTER

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,35%	rörlig	300 000	
Stadshypotek	1,35%	rörlig	200 000	
Stadshypotek	1,35%	rörlig	350 000	
Stadshypotek	1,88%	2020-03-30	1 048 019	10 668
Stadshypotek	2,49%	2024-12-30	1 100 000	
			<hr/>	
			2 998 019	10 668

Långfristiga skulder
exklusive kortfristig del

2 987 351

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut
uppgå till

2 944 679

Not 9 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

6 073 600

6 073 600

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47

Org.nr. 769614-1790

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltal
Nyckeltalen är beräknade på bostadsrättsyta 642 kvm

Göteborg 2017- 05-18


Birgitta Lannerberth
Styrelseledamot



Johan Grönlund
Styrelseledamot



Martin Törnros
Styrelseledamot


VICTORIA EKLUND
SUPPLEANT

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2017


Bertil Hagelberg
Ordinarie revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2016

Inför föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Daltorparen 47, org nr 769614-1790

Undertecknad, av Brf Daltorparen 47 årsmöte utsedda revisor, får härmed efter slutförd granskning av föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari 2016- 31 december 2016. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte funnit något som givit anledning till anmärkning.

Undertecknad rekommenderar därför föreningstämman

-att fastställa resultat- och balansräkning

-samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Göteborg 2017-05-02



Bertil Hagelberg
av föreningen vald revisor


Not

Har ej haft tillgång till något styrelseprotokoll.

Brf. Daltorparen 47, org nr 769614-1790

Underrättar härmed styrelsen och därmed samtliga medlemmar att jag inte ställer mig till förfogande för omval, vid årsmöte 2017-06-08.

Göteborg 2017-05-02


Bertil Hagelberg/ av föreningen vald revisor