

FÖRENINGSTÄMMA – ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE - REVISION

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där alla medlemmar kan utöva sitt inflytande. Varje år hålls en ordinarie föreningsstämma med en del fasta punkter enligt föreningens stadgar. Exempel på sådana punkter är att fastställa årsredovisningen, besluta om ansvarsfrihet för styrelsen för det år som gått, välja ny styrelse, revisor mm. Där tar man även upp frågor som medlemmarna begärt skall tas upp på stämman. Dessa punkter kallas motioner. Allt som man beslutar om finns upptaget i kallelsen inför stämman. Vid behov kan även extra föreningsstämmor hållas under året.

Årsredovisningen är en sammanställning över ett verksamhetsårs ekonomi. Den börjar med en **förvaltningsberättelse** som är styrelsens berättelse om året som gått. Den innehåller också ett förslag till hur årets och det ansamlade resultatet skall disponeras. Därpå följer resultaträkning, balansräkning samt noter som förklarar utvalda delar i resultat- och balansräkningen. **Revision** - efter att styrelsen avgivit årsredovisningen granskas den av den som valts till föreningens revisor. Granskning sker av både räkenskaper och styrelsens arbete. Revisor tillstyrker eller avstyrker årsstämman att fastställa balans- och resultaträkning samt resultatdisposition och om styrelsen ska ges ansvarsfrihet.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under året. Om intäkterna överstiger kostnaderna blir det vinst och omvänt förlust. Intäkterna utgörs vanligtvis av **årsavgifter** för bostadsrättslägenheterna och **hyror** för eventuella lokaler, hyreslägenheter & p-platser. Kostnaderna är fler till antalet och delas in i olika grupper. **Övriga externa kostnader** innefattar: **Driftskostnader** som är löpande kostnader för fastighetens funktion ex.vis fastighetskötsel, städning, värme, vatten osv, **Reparationer** som avser åtgärder av sådant som gått sönder utan att man kunnat förutse det. Det kan vara skador, driftstopp, skadegörelse, **Periodiskt underhåll** är planerat

underhåll av fastigheten och en koppling bör finnas till en **underhållsplan**. Genom underhållsplanen kan föreningens underhåll planeras på lång sikt och avsättningar göras i rätt omfattning. Det finns en direkt koppling mellan utfört underhåll och den fond för framtida underhåll som föreningen är skyldig att sätta av till enligt stadgarna. Genom att göra rätt avsättningar finns medel reserverade att ta i anspråk de år underhåll utförs. Dessa kostnader belastar årets resultat när de sker. **Avskrivningar** är en bokföringsmässig kostnad som fördelar anskaffningskostnaden av fastighet & inventarier över dess ekonomiska livslängd.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Tillgångarna klassificeras som anläggnings-tillgångar respektive omsättningstillgångar beroende på om de är avsedda för långvarigt bruk ex.vis fastigheten eller kortvarigt ex.vis hyres- och avgiftsfordringar. Motsvarande uppdelning finns på skuldsidan med långfristiga respektive kortfristiga skulder. Det egna kapitalet är det bokföringsmässiga värdet av medlemmarnas andel i föreningen. När föreningen bildades betalade medlemmarna in en insats

enligt den ekonomiska planen för sin lägenhet. För kvarvarande hyresrätter som senare säljes, bokförs vinsten (skillnaden mellan försäljningspriset och insatsen) som upplåtelseavgift. Det egna kapitalet delas in i fritt och bundet eget kapital. Det bundna egna kapitalet får inte delas ut till medlemmarna. Fonden för yttre underhåll ingår i det bundna egna kapitalet. Avsättning för yttre underhåll sker i enlighet med stadgar/underhållsplan.

Brf Koltrasten
Org nr 769617-7406

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) dvs att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-11, 2016-10-13 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Grönriskan 1 i Mölndal vilken förvärvades år 2012-04-17 via bolagstransaktion från Gundas Gatas Fastighets AB. Fastigheten bebyggdes år 1990 och består av 68 småhus (i 14 byggnader). Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 349 kvm och fördelas på 68 lägenheter. Av dessa lägenheter är 54 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	50 104 287 kr
Anskaffningsvärde mark	54 183 921 kr
Taxeringsvärde byggnad	28 323 000 kr
Taxeringsvärde mark	39 054 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	67 377 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	24	17	14	7

Övriga objekt som hyrs ut separat:

2 st varmgarage	27 st p-platser	14 st förråd
47 st garage	10 st MC/mopedplatser	

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Massage hos Sandra	ca10 kvm	Tillsvidare

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:

Kvartersgård med bastu, övernattningslägenhet och styrelsens kontor.

Föreningen har också 3 st tvättstugor, en på varje gård, utrustade med två tvättmaskiner, torktumlare, torkrum samt mangel. Soprum vid parkering gård 2 där sopsortering sker.

Väsentliga händelser och större planerade underhållsarbeten under räkenskapsåret

Byte av garageportar samt målning av garage
Nytt låssystem till tvättstugorna
Rensning av samtliga ventilationskanaler
Upprustning av våra tre lekplatser
Ny plattsättning utanför kvarterslokalen
Uppdatering av belysning på garage och i ytterområdet
Radonmätning (påbörjad i oktober och slutförd i januari)

Väsentliga händelser och större planerade underhållsarbeten efter räkenskapsåret

Renovering av två badrum i hyreslägenheter
Diverse underhåll i hyreslägenheter enligt besiktningsprotokoll, bl a en del mattbyten
Breddning av en del av gången på gård tre
Utbyggnad av låssystemet, bl a till kvartersgården
Ventilationsarbeten i kvarterslokalhuset

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	81
Antal tillkommande medlemmar	5
Antal avgående medlemmar	-6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	80

Under året har 5 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2016	2017
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	2768	1275
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	4 369	4 376
Ökning kortfristiga fordringar	-9	0
Summa inbetalningar	4 360	4 376
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-5 549	-3 004
Minskning kortfristiga skulder	-169	0
Personalkostnader	-135	0
Summa utbetalningar	-5 853	-3 004
	0	0
Förändring under året	-1 493	1 372
Utgående balans likvida medel	1 275	2 647

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 500 000 kr enligt ny underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Annika Assarsson	Ordförande
Helena Röman	Kassör
Madeleine Martinsson	Sekreterare
Gunilla Eriksson	Ledamot
Linda Wendelid	Ledamot
Istvan Csikasz	Ledamot
Carl Berg	Ledamot
Mikael Palo	Suppleant

Valberedning

Ewa Swärd	Sammanställande
Lena Fagerlund	
Abdelmajid Fanni	

Revisorer

Gertrud Johansson, Godkänd revisor, Moore Stephens Ranby AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-11.

Extra föreningsstämma, 2016-05-31. Ändring av stadgarna och val av ny revisor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes fr o m 2016-01-01 med 1,5%, samt med 1,5% fr o m 2017-01-01. Hyrorna för hyreslägenheterna kommer att höjas i enlighet med den hyresförhandling som pågår under våren.

Skatter

Föreningen betalar skatt för fastigheten såsom småhus med tillhörande tomtmark med ett maximalt belopp om 7 412 kr per bostad för 2016. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är stabil.

Föreningen köpte fastigheten via bolagstransaktion 2012 från Gundas Gatas Fastighets AB. Bolaget likviderades under 2014. Bolagets bankkonto har överförts till föreningens konto under 2015 som en avslutande transaktion.

Ett av föreningens fastighetslån har förhandlats om under året vilket har minskat räntekostnaderna för 2016 med ca 110 tkr i jämförelse med 2015.

Resultatet för 2016 visar ett stort negativt resultat, 1 978 tkr. Vid förvärvet av fastigheten fastställdes ett åtgärdsförslag som finansierades i köpet som en slags reparationsfond för att täcka de nödvändiga åtgärderna på fastigheten på kort sikt. Tidigare åtgärder har bokförts som anskaffningsutgift på byggnaden. Resultatet påverkas också negativt på grund av det nya regelverket för avskrivningarna på fastigheten med 663 tkr. Något som inte påverkar föreningens likviditet i praktiken.

Under 2016 har föreningen gjort stora reparationer av hyreslägenheter som dels har sålts under året, och kommer att säljas kommande år, de kostnaderna belastar resultaträkning enligt det nya regelverket som infördes förra året, men föreningen får intäkter av försäljningarna.

Vidare har föreningen en fond för framtida underhåll av fastigheten. Till denna sätter föreningen av medel från medlemsavgifterna årligen enligt föreningens stadgar. För att ta reda på fastighetens behov av underhåll på lång sikt har styreslen tagit fram en underhållsplan under våren 2015.

Avsättning till yttre fond enligt underhållsplanen är 900.000 kr/år. Styrelsen avser att trappa upp avsättningarna från tidigare 198.888 kr till föreslaget belopp under ett antal år. Beräknad avsättning under 2016 är 500.000 kr.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	4 369	4 319	4 294	4 247
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 978	-1 907	-1 915	300
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		713	695	679	682
Lån/kvm bostadsrättsyta		10 172	10 172	10 520	11 285
Elkostnader/kvm totalyta		28	38	28	33
Vattenkostnader/kvm totalyta		42	42	38	38
Värmekostnad/kvm totalyta		104	96	97	108
Soliditet	%	56,3	57,1	56,2	54,6

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämma</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 745 811	-	-	58 745 811
Upplåtelseavgifter	5 204 786	-	-	5 204 786
Ack kostnad för nyupplåtelse	-346 711	-	-	-346 711
Fond för yttre underhåll	<u>664 115</u>	<u>-149 306</u>	-	<u>514 809</u>
Summa bundet eget kapital	64 268 001	-149 306	0	64 118 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 053 901	149 306	-1 907 010	-3 811 605
Årets resultat	<u>-1 907 010</u>	<u>-1 978 419</u>	<u>1 907 010</u>	<u>-1 978 420</u>
Summa fritt eget kapital	-3 960 911	-1 829 113	0	-5 790 025
Summa eget kapital	60 307 090	-1 978 419	0	58 328 670

Fond för yttre underhåll

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Vid årets ingång	664 115	465 227
Årets avsättning enligt stadgar	500 000	198 888
Ianspråktagande för årets åtgärder	-649 306	-
Vid årets slut	<u>514 809</u>	<u>664 115</u>

Resultatdisposition

Förslag till behandling av förlust:

Balanserat resultat	-3 960 911
Årets resultat före förändring av yttre fond	-1 978 420
Årets avsättning till yttre fond	-500 000
Ianspråkstagande ur yttre fond	649 306

Totalt	<u>-5 790 025</u>
---------------	--------------------------

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	<u>-5 790 025</u>
-------------------------	-------------------

Balanseras i ny räkning	<u>-5 790 025</u>
-------------------------	-------------------

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 368 852	4 318 951
Summa rörelseintäkter		4 368 852	4 318 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 292 427	-3 503 790
Underhållskostnader	4	-649 306	-
Övriga externa kostnader	5	-511 064	-706 477
Personalkostnader	6	-134 442	-134 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-662 924	-662 924
Summa rörelsekostnader		-5 250 163	-5 007 239
Rörelseresultat		-881 311	-688 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		93	1 623
Räntekostnader		-1 097 202	-1 220 345
Summa finansiella poster		-1 097 109	-1 218 722
Resultat efter finansiella poster		-1 978 420	-1 907 010
Resultat före skatt		-1 978 420	-1 907 010
Årets resultat		-1 978 420	-1 907 010

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	102 138 554	102 789 910
Inventarier, verktyg och installationer	9	16 204	27 773
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>102 154 758</u>	<u>102 817 683</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 154 758</u>	<u>102 817 683</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	18 662	20 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	104 626	94 205
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>123 288</u>	<u>114 206</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	1 274 622	2 768 206
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 274 622</u>	<u>2 768 206</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 397 910</u>	<u>2 882 412</u>
Summa tillgångar		<u>103 552 668</u>	<u>105 700 095</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		58 745 811	58 745 811
Upplåtelseavgift		4 858 075	4 858 075
Fond för yttre underhåll		514 809	664 115
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>64 118 695</u>	<u>64 268 001</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 811 605	-2 053 901
Årets resultat		-1 978 420	-1 907 010
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 790 025</u>	<u>-3 960 911</u>
Summa eget kapital		<u>58 328 670</u>	<u>60 307 090</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13	44 361 318	44 361 318
Summa långfristiga skulder		<u>44 361 318</u>	<u>44 361 318</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		235 178	404 523
Skatteskulder		5 039	21 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	622 463	605 330
Summa kortfristiga skulder		<u>862 680</u>	<u>1 031 687</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>103 552 668</u>	<u>105 700 095</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader 77 år
Inventarier, verktyg och installationer 3-5 år

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 111 539	3 031 734
Hysesintäkter bostäder	1 010 455	1 042 623
Hysesintäkter lokaler	31 800	31 800
Hysesintäkter garage/p-platser	201 225	201 820
Hysesintäkter tillval	-9 120	3 030
Hysesintäkter övernattningslgh	22 850	7 850
Öres- och kronutjämning	103	94
Summa	<u>4 368 852</u>	<u>4 318 951</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	384 132	130 839
Reparationer	1 508 990	1 998 380
El	152 342	165 154
Uppvärmning	560 148	515 897
Vatten	224 869	224 243
Sophämtning	103 777	122 103
Övriga driftskostnader	358 169	347 174
Summa	<u>3 292 427</u>	<u>3 503 790</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Underhåll utvändigt	649 306	-
Summa	649 306	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsavgift	470 827	463 704
Övriga externa kostnader	40 237	242 773
Summa	511 064	706 477

Not 6 Personal

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	102 000	102 000
Sociala kostnader	32 442	32 048
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	134 442	134 048

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	651 356	651 356
Maskiner och inventarier	11 568	11 568
Summa	662 924	662 924

Upplýsingar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	-	-
Ingående anskaffningsvärden	104 288 208	104 288 208
Utgående anskaffningsvärde	104 288 208	104 288 208
Ingående avskrivningar	-1 498 298	-846 942
- Årets avskrivningar	-651 356	-651 356
Utgående avskrivningar	-2 149 654	-1 498 298
Redovisat värde	102 138 554	102 789 910

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	53 218	53 218
Utgående anskaffningsvärden	53 218	53 218
Ingående avskrivningar	-25 446	-13 878
- Årets avskrivningar	-11 568	-11 567
Utgående avskrivningar	-37 014	-25 445
Redovisat värde	16 204	27 773

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekonto	119	1 458
Övriga fordringar	18 543	18 543
Summa	18 662	20 001

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	38 019	28 725
Förutbetalda försäkringspremier	19 380	18 634
Förutbetalda serviceavtal	8 775	8 500
Förutbetald Kabel-TV	38 452	38 346
Summa	104 626	94 205

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa	15 932	4 762
Placeringskonto	798 493	763 247
Transaktionskonto	450 197	2 000 197
Kort konto	10 000	-
Summa	1 274 622	2 768 206

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
		-	-	-	-
Swedbank Hypotek AB	1,440	2018-01-25	11 000 000	-	11 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,600	2017-03-24	11 000 000	-	11 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,780	2019-03-25	11 000 000	-	11 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,007	3 md.	11 361 318	-	11 361 318
			44 361 318	0	44 361 318

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	350 709	348 233
Löner och sociala avgifter	89 420	89 000
El	15 943	14 125
Värme	70 999	60 672
Extern revisor	8 250	8 250
Räntekostnader	83 253	85 050
Övriga upplupna kostnader	3 889	-
Summa	622 463	605 330

Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>48 000 000</u>	<u>48 000 000</u>

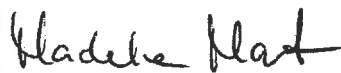
Göteborg 2017-04-25



Annika Assarsson
Ordförande



Helena Röman
Kassör



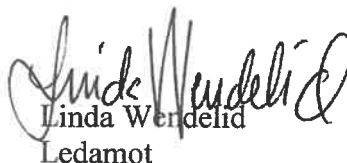
Madeleine Martinsson
Sekreterare



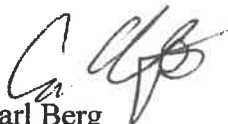
Gunilla Eriksson
Ledamot



Istvan Csikasz
Ledamot



Linda Wendelid
Ledamot



Carl Berg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-28



Gertrud Johansson
Godkänd revisor

Moore Stephens Ranby AB