

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Hjulmakaren



Årsredovisning för
Brf Hjulmakaren
769612-7252
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjulmakaren, 769612-7252, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2005-06-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Joel Pälvärinne	Ledamot	2017
Erik Enocksson	Ledamot	2017
Fredrik Parknäs	Ledamot	2017
Patrik Åberg	Ledamot	2017
Joseph Shirazi	Ledamot	2017

Ordinarie revisorer

Johan Rindeborg	Föreningsvald revisor
-----------------	-----------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 90:28 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 5 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adress är Utlandagatan 22, 412 61 Göteborg.

Föreningen upplåter 5 lägenheter bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
1	2	2

Total tomtarea: 538 kvm

Total bostadsarea: 461 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20170601.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Under året har inga betydande underhåll skett.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av västra husväggen	2013
Målning av södra husväggen	2012



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31-05-2016.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	322	316	321	321
Årets resultat	-203	-164	-16	19
Årets resultat exkl avskrivningar	-5	34	86	22
Avsättning till underhållsfond	-40	-32	-32	-32
Resultat efter fondförändringar	-243	-196	-48	-13
Totalt eget kapital	9 236	9 438	9 602	9 618
Balansomslutning	14 144	14 377	14 540	14 632
Soliditet %	65	66	66	66
Likviditet %	178	394	419	223
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	673	665	697	697
Driftskostnad, kr / kvm	228	220	182	209
Ränta, kr / kvm	253	332	277	385
Snittränta (%)	2,41	3,14	2,62	3,61
Underhållsfond, kr / kvm	581	494	425	355
Lån, kr / kvm	10 474	10 571	10 596	10 669

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen har under räkenskapsåret inte höjt sina årsavgifter.

Överlåtelser

Under 2016 har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 8 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 8 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Göteborgs Energi DinEL AB

Ekonomisk förvaltning

El-avtal avseende volym



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	9 555 000	227 734	-180 668	-163 732
Disposition enligt föreningsstämma			-163 732	163 732
Avsättning till underhållsfond		40 200	-40 200	
Årets resultat				-202 572
Vid årets slut	9 555 000	267 934	-384 600	-202 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-344 400
Årets resultat före fondförändring	-202 572
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-40 200
Summa över/underskott	-587 172

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-587 172**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

✓

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	319 860	315 637
Övriga rörelseintäkter	2	1 740	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>321 600</u>	<u>315 637</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-105 311	-101 567
Övriga externa kostnader	5	-104 738	-27 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-197 716	-197 716
Summa rörelsekostnader		<u>-407 765</u>	<u>-326 409</u>
Rörelseresultat		<u>-86 165</u>	<u>-10 772</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	113	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-116 520	-152 960
Summa finansiella poster		<u>-116 407</u>	<u>-152 960</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-202 572</u>	<u>-163 732</u>
Årets resultat		<u>-202 572</u>	<u>-163 732</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	13 921 717	14 119 433
Summa materiella anläggningstillgångar		13 921 717	14 119 433
Summa anläggningstillgångar		13 921 717	14 119 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 442	5 537
Summa kortfristiga fordringar		1 451	5 537
Kassa och bank	11	220 760	252 260
Summa omsättningstillgångar		222 211	257 797
SUMMA TILLGÅNGAR		14 143 928	14 377 230

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 555 000	9 555 000
Fond för yttre underhåll		267 934	227 734
Summa bundet eget kapital		9 822 934	9 782 734
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-384 600	-180 668
Årets resultat		-202 572	-163 732
Summa fritt eget kapital		-587 172	-344 400
Summa eget kapital		9 235 762	9 438 334
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	4 783 405	4 873 405
Summa långfristiga skulder		4 783 405	4 873 405
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	45 000	-
Leverantörsskulder		1 166	17 871
Skatteskulder		9 470	2 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	69 125	44 667
Summa kortfristiga skulder		124 761	65 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 143 928	14 377 230

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-86 165
Avskrivningar	197 716
	<u>111 551</u>
Erhållen ränta	113
Erlagd ränta	-116 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-4 856
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	4 086
Ökning(+) av rörelseskulder (2)	14 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 500
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000
Årets kassaflöde	-31 500
Likvida medel vid årets början	252 260
Likvida medel vid årets slut	220 760

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader; inkl ackumulerade standardförbättringar
Standardförbättringar

50 år
10 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	310 260	306 437
Hyror, p-platser/garage	9 600	9 200
Summa	319 860	315 637

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga intäkter	1 740	-
Summa	1 740	-

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	388
VA & sanitet, installationer	-	10 743
Summa	-	11 131

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	9 532	3 025
Förbrukningsmaterial	-	3 969
El	46 124	45 905
Vatten och avlopp	34 376	12 616
Avfallshantering	7 724	11 793
Fastighetsförsäkring	7 555	13 128
Summa	105 311	90 436

Not 5 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele och post	344	-
Förvaltningskostnader	34 440	25 727
Revision	9 429	-
Bankkostnader	1 700	1 200
Redovisningstjänster, 2015	26 422	-
Konsultarvoden	35 476	-
Övriga externa kostnader	-3 073	199
Summa	104 738	27 126

✓

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	197 716	197 716
Summa	197 716	197 716

Not 7 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	113	-
Summa	113	-

Not 8 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	116 471	152 960
Räntekostnader för kortfristiga skulder	49	-
Summa	116 520	152 960

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 846 937	9 846 937
-Mark	4 592 314	4 592 314
	14 439 251	14 439 251
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	14 439 251	14 439 251
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-319 818	-122 102
	-319 818	-122 102
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-197 716	-197 716
	-197 716	-197 716
<i>Utgående avskrivningar</i>	-517 534	-319 818
Redovisat värde	13 921 717	14 119 433
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 329 403	9 527 119
Mark	4 592 314	4 592 314
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 400 000	10 656 000
Totalt taxeringsvärde	13 400 000	10 656 000
<i>Varav byggnader</i>	7 800 000	7 200 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	1 442	5 537
	1 442	5 537

Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	85 269	22 499
Transaktionskonto, SEB	135 491	229 761
	220 760	252 260

Not 12 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	45 000	45 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 783 405	4 828 405
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
	4 828 405	4 873 405

Not 13 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	4 828 405	4 873 405
Summa	4 828 405	4 873 405

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	2,95 %	2016-12-28	2 171 250		45 000	2 126 250
SEB	0,97 %	2017-04-28	1 472 155		-	1 472 155
SEB	2,25 %	2017-06-28	1 230 000		-	1 230 000
			4 873 405	-	45 000	4 828 405

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	16 476	18 002
Förutbetalda intäkter	21 094	26 665
Upplupna driftskostnader	17 107	-
Upplupna revisionsarvoden	13 650	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	798	-
	69 125	44 667

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

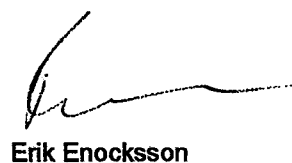
Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>6 500 000</u>	<u>6 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	6 500 000	6 500 000

Underskrifter

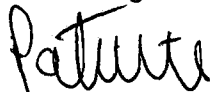
Göteborg 2017-05-22

Joel Pälvärinne



Erik Enocksson

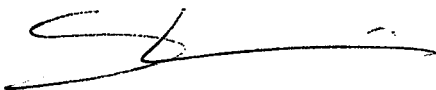
Patrik Åberg



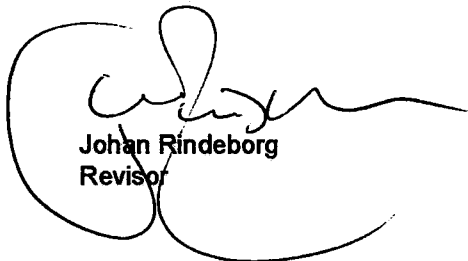
Fredrik Parknäs



Joseph Shirazi



Mi revisionsberättelse har lämnats 2017-05-24



Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Hjulmakaren

Organisationsnummer 769612-7252

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Hjulmakaren för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hjulmakaren för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

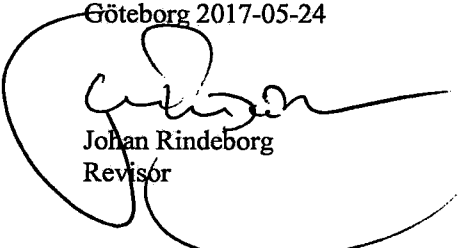
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2017-05-24



Johan Rindeborg
Revisor

