

Årsredovisning för
Brf Karolinerna 18
757201-0812

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karolinerna 18, 757201-0812 får härmed avge årsredovisning för 2016, föreningens 67:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1949 samt äger och förvaltar fastigheten Tolered 154:18 i Göteborg.

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheten har en total bostadsyta om 1.825 m² och innehåller 30 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler för uthyrning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 20.518.000kr, varav 7.200.000 mark.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i kr 2012-12-31
Nettoomsättning	1 315 468	1 301 338	1 298 013	1 294 565	1 307 148
Bruttoresultat	187 595	-160 825	-220 332	442 987	452 161
Balansomslutning	9 153 469	6 201 733	6 309 180	6 464 500	6 191 813
Resultat efter finansiella poster	158 552	-179 820	-288 752	402 746	386 043
Soliditet %	45,7%	64,9%	66,7%	70%	65%

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Befintliga balkonger har byggts ut. Tillbyggnaden har finansierats genom upptagande av lån hos SE Banken. Källarfönster har bytts. Utgiften för balkongerna tillgångsförs med en avskrivningstid över 40 år. I samband härmed byter föreningen redovisningsprincip från K2 till K3. Införande av underhållsfond har skett enligt beslut på stämma 2016.

Två bostadrätter har överlåtits. Föreningen har hållit gemensam höst- och vårstädning och arrangerat adventskaffe med quiz.

Händelser efter räkenskapsårets utgång.

Dränering kommer att utföras av GESAB med start efter semestern 2017.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningen förväntas klara sina framtida kostnader.

Planerat underhåll.

Föreningen planerar omdränering av fastigheten 2017.

Renovering värme och energi planeras till 2019.

Föreningen följer underhållsplan för 30 år upprättad 2010. Avsättningar till underhållsfond infördes av stämman 2016.

Historiskt underhåll.

2015 Renovering av trapphus

2014 Renovering tvättstuga

2010 Byte termostatventiler

2009 Energibesiktning

2007 OVK

2001 Takomläggning, fasadputs, byte av fönster och entrédörrar.

1998 Stambyte utfört.

Eget kapital

<i>Eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	46 960	4 160 698	-	-179 820
Överfört	-	-206 720	26 900	179 820
Årets resultat	-	-	-	158 552
	46 960	3 953 978	26 900	158 552

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 112 530, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Från föregående år balanserad vinst	4 160 698
Årets vinst	158 552
Överföring till yttre fond	-26 900
Summa	4 292 350

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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>
Nettoomsättning	2	1 315 468	1 301 338
		<u>1 315 468</u>	<u>1 301 338</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-741 649	-1 214 918
Arvoden inkl. soc.avg	3	-175 464	-144 511
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-210 760	-102 734
Rörelseresultat		<u>187 595</u>	<u>-160 825</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>	4		
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-29 043	-18 995
Resultat efter finansiella poster		<u>158 552</u>	<u>-179 820</u>
Resultat före skatt		<u>158 552</u>	<u>-179 820</u>
Årets resultat		<u>158 552</u>	<u>-179 820</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 639 487	5 339 878
Inventarier, verktyg och installationer	8	334 373	361 935
		<u>7 973 860</u>	<u>5 701 813</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 973 860</u>	<u>5 701 813</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		5 492	85 968
Övriga fordringar		10 554	2 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 676	38 937
		<u>48 722</u>	<u>127 664</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 130 886</u>	<u>372 256</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 179 608</u>	<u>499 920</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 153 468</u>	<u>6 201 733</u>

t

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>			
Inbetalda insatser		46 960	46 960
		<u>46 960</u>	<u>46 960</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		26 900	-
Balanserad vinst eller förlust		3 953 978	4 160 698
Årets resultat		158 552	-179 820
		<u>4 139 430</u>	<u>3 980 878</u>
Summa eget kapital		<u>4 186 390</u>	<u>4 027 838</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 502 990	1 760 430
		<u>4 502 990</u>	<u>1 760 430</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		257 440	217 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 648	196 025
		<u>464 088</u>	<u>413 465</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 153 468</u>	<u>6 201 733</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		158 552	-179 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		250 985	276 656
		<hr/> 409 537	<hr/> 96 836
Betald inkomstskatt		80 476	42 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		490 013	139 326
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 535	-9 722
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-29 601	-207 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		458 877	-77 550
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2 482 807	-19 641
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 482 807	-19 641
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 000 000	300 000
Amortering av lån		-217 440	-217 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 782 560	82 560
Årets kassaflöde		758 630	-14 631
Likvida medel vid årets början		372 256	386 887
Likvida medel vid årets slut		1 130 886	372 256

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprincip har ändrats från K2 till K3.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	12-80
Balkonger	40
Inventarier, verktyg och installationer	5-15

För byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är bestående i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 12-50 år. Komponentens stomme bedöms ha en nyttjandeperiod på 80 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 80 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 15-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 12-15 år

Låneutgifter

Föreningen har tagit upp lån hos SE Banken. Lånen löper med 3 månaders bindningstid. Som säkerhet för lånen ligger pantbrev i föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 265 168	1 261 638
Hysesintäkter parkering	50 300	39 700
Summa	1 315 468	1 301 338

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m. fl. och övriga uppdrag

Föreningen har ej haft anställd personal.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar inkl soc.avg, styrelse	62 761	49 200
Arvoden och andra ersättningar efter uppdrag inkl.soc.avg,	-	95 311
Uppdrag kassör	23 656	-
Trappstädning	23 912	-
Trädgårds- och fastighetsskötsel	65 136	-
	175 465	144 511

Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-183 198	-75 172
Inventarier, verktyg och installationer	-27 562	-27 562
	-210 760	-102 734
Totalt	-210 760	-102 734

Not 5 Resultaträkning i förkortad form

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Intäkter	1 317 188	1 301 338
Summa intäkter	1 317 188	1 301 338
Underhållskostnader	-65 263	-381 441
Konsultarvoden	-	-168 811
Fjärrvärme	-287 187	-249 413
Elektricitet	-32 062	-28 797
Vatten o avlopp	-70 606	-68 776
Renhållning	-19 906	-23 748
Kabel TV, bredband	-107 496	-106 912
Tomträttsavgift	-63 496	-63 496
Försäkringspremie	-21 259	-20 245
Fastighetsskatt	-41 220	-42 490
Övriga kostnader	-34 873	-60 513
Arvoden inkl.soc.avg	-175 465	-144 787
Räntekostnader	-29 043	-18 995
Avskrivningar	-210 760	-102 734
Årets resultat	158 552	-179 820

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	29 043	18 995
Summa	29 043	18 995

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 521 691	7 517 241
-Nyanskaffningar	2 482 807	4 450
Vid årets slut	10 004 498	7 521 691
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 181 813	-2 106 641
-Årets avskrivning	-183 198	-75 172
Vid årets slut	-2 365 011	-2 181 813
Redovisat värde vid årets slut	7 639 487	5 339 878
Ackumulerade anskaffningsvärden	10 004 498	7 521 691
Redovisat värde vid årets slut	10 004 498	7 521 691

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	642 161	626 970
-Nyanskaffningar	-	15 191
	<u>642 161</u>	<u>642 161</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-280 226	-252 664
-Årets avskrivning	-27 562	-27 562
	<u>-307 788</u>	<u>-280 226</u>
Redovisat värde vid årets slut	334 373	361 935

Not 9 Långfristiga skulder

	Villkorsändring	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
SE Banken	2017-03-14	0,51%	212 500	233 750
SE Banken	2017-03-14	0,51%	228 750	222 500
SE Banken	2017-03-14	0,48%	601 000	733 000
SE Banken	2017-03-14	0,52%	68 180	138 620
SE Banken	2017-03-14	0,48%	350 000	350 000
SE Banken	2017-03-14	0,48%	300 000	300 000
SE Banken	<u>2017-03-14</u>	<u>0,54%</u>	<u>3 000 000</u>	<u>-</u>
	2017-03-14	0,52%	4 760 430	1 977 870

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 550 000	5 550 000
	<u>5 550 000</u>	<u>5 550 000</u>

Eventalförpliktelser

Ansvarsförbindelser, inga

✓

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling av dränering pågår.

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Ort och datum

Göteborg den 25/5 2017