

# **Årsredovisning**

**för**

# **Brf Grönsiskan**

769611-5133

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Grönsiskan, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-14 hos Bolagsverket.

Ekonomisk plan registrerades 2005-10-20 och nuvarande stadgar 2016-10-03.

#### Föreningens fastighet

Fastigheten Göteborg Johanneberg 7:1 består av 25 lägenheter, varav två upplåts som hyresrätter. I fastigheten inryms även en lokal. Byggnaden uppfördes år 1936.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	2 st
3 rum och kök	11 st
4 rum och kök	6 st

Den totala boytan är 2 063 kvm och lokalytan är 154 kvm.

I fastigheten finns två parkeringsgarage och fem parkeringsplatser som upplåts till medlemmarna mot avgift.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 56 655 000 kr, varav markvärdet motsvarar 34 286 000 kr och byggnadsvärdet 22 369 000 kr.

Fastigheten är försäkrad i försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB genom Nordic Försäkring och Riskhantering AB och avser Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Förvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen under året.

Wira Fastighetsskötsel AB har tillsammans med styrelsen svarat för den tekniska förvaltningen under året.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för 2016 uppgår till 1 268 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaderna har värdeår 1966.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Avgifterna sänktes 2016 med 4%.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fastighetens underhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde vilket i år motsvarar ett belopp på 169 965 kr. Denna avsättning sker utöver avskrivningar på byggnaden.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen skall enligt stadgarna bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2016 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Daniel Lillieroth	ledamot	Ordförande
Peter Körner	ledamot	
Richard Rindevret	ledamot	
Eva Besser	ledamot	Gårdsansvarig
Axel Lund	ledamot	

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

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

#### Revisor

Björn Ellison

Auktoriserad revisor, Acrevi Revision

#### Valberedning

Linda Stenman

Jennie Andersson

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Kommunen har under året enligt tidigare löfte ökat kapaciteten i gatans VA-system. Risken för översvämning i källaren till följd av baktryck i dagvattenledningarna vid kraftiga skyfall förväntas därigenom avsevärd reducerad.

Föreningens planer på översyn av fastighetens egna dräneringssystem kommer i anledning av detta att genomföras under året 2017. Reparation och underhåll av källarutrymmen inklusive tvättstuga och uthyrningslokal planeras även att startas upp under år 2017.

Finansiering av underhållet kommer att ske med egna medel samt viss upplåning inom ramen för befintligt inteckningsutrymme.

En ny underhållsplan har under året tagits fram med hjälp av en extern konsult.

Planerad ommålning av trapphus har genomförts under året.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	1 079 988	1 123 248
Hyror och övriga intäkter	341 871	335 805
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 068 840	-953 685
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>353 019</b>	<b>505 368</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	47 314	245
Årets amorteringar	-75 000	-784 701
Förändring likvida medel	325 333	-279 088
Likvida medel vid årets början	696 558	975 646
Likvida medel vid årets slut	1 021 891	696 558

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 38 (39) medlemmar fördelade på 23 lägenheter. Under året har 7 (8) medlemmar tillträtt samt 8 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (4) överlåtelse. Styrelsen har under året inte beviljat någon andrahandsuthyrning (ingen). Uppgift inom parentes avser föregående år.

<b>Flerårsöversikt (tkr) (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 417,60	1 458,10	1 422,61	1 396,00
Resultat efter finansiella poster	15,24	167,59	80,41	1,95
Soliditet (%)	61,62	61,59	60,30	60,28

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	26 668 403	234 630	-425 180	167 594	<b>26 645 447</b>
Disposition av föregående års resultat:		117 315	50 279	-167 594	<b>0</b>
Årets resultat				15 245	<b>15 245</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 668 403</b>	<b>351 945</b>	<b>-374 901</b>	<b>15 245</b>	<b>26 660 692</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-374 901
årets vinst	15 245
	<b>-359 656</b>

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	169 965
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-88 339
i ny räkning överföres	-441 282
	<b>-359 656</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 417 604	1 458 101
Övriga rörelseintäkter		3 656	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 421 260</b>	<b>1 458 101</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-779 784	-594 384
Övriga externa kostnader	4	-122 061	-58 183
Personalkostnader	5	-18 644	-5 325
Avskrivningar	6, 7	-337 774	-337 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 258 263</b>	<b>-995 666</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>162 997</b>	<b>462 435</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		599	952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 351	-295 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 752</b>	<b>-294 841</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 245</b>	<b>167 594</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>15 245</b>	<b>167 594</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 140 802	42 472 602
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 619	22 593
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 157 421</b>	<b>42 495 195</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 157 421</b>	<b>42 495 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		945	0
Övriga fordringar	8	976 274	683 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 405	33 919
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 021 624</b>	<b>717 196</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		83 980	50 852
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>83 980</b>	<b>50 852</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 105 604</b>	<b>768 048</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 263 025</b>	<b>43 263 243</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 668 403	26 668 403
Fond för yttre underhåll		351 945	234 630
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 020 348</b>	<b>26 903 033</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-374 901	-425 181
Årets resultat		15 245	167 594
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-359 656</b>	<b>-257 587</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 660 692</b>	<b>26 645 446</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	16 225 000	16 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 225 000</b>	<b>16 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		88 496	52 704
Skatteskulder		78 195	75 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	210 642	189 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>377 333</b>	<b>317 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 263 025</b>	<b>43 263 243</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Markvärdet är ej föremål för avskrivning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 079 988	1 123 248
Hyror bostäder	186 432	182 772
Hyror lokaler	82 584	76 284
P-plats och garage	67 200	74 697
Övriga hyror	1 400	1 600
Hysesbortfall	0	-500
	<b>1 417 604</b>	<b>1 458 101</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	46 223	42 661
Trädgårdsskötsel	4 208	7 260
Snöröjning/sandning	0	291
Serviceavtal	1 059	0
Hisskostnader	2 418	3 323
Besiktningkostnader	3 500	563
Bevakningskostnader	10 510	10 192
Reparationer	167 661	95 889
Planerat underhåll	88 339	3 304
Fastighetsel	37 497	31 351
Uppvärmning	218 969	199 400
Vatten och avlopp	70 462	66 148
Avfallshantering	48 771	45 515
Försäkringskostnader	27 916	27 103
Självrisker	14 999	0
Kabel-tv	17 895	18 940
Bredband	9 282	0
Försäkringsersättningar	-34 328	0
Förbrukningsinventarier	229	2 497
Förbrukningsmaterial	4 104	1 822
Fastighetsskatt	8 370	7 050
Kommunal fastighetsavgift	31 700	31 075
	<b>779 784</b>	<b>594 384</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto	1 896	1 624
Föreningsgemensamma kostnader	841	0
Revisionsarvode	14 260	13 750
Ekonomisk förvaltning	36 057	37 035
Bankkostnader	4 150	3 200
Konsultarvoden	16 703	1 088
Underhållsplan	45 625	0
Övriga poster	2 529	1 486
	<b>122 061</b>	<b>58 183</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	14 585	5 325
Sociala avgifter	4 059	0
	<b>18 644</b>	<b>5 325</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	25 644 700	25 644 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 644 700</b>	<b>25 644 700</b>
Ingående avskrivningar	-1 091 498	-759 698
Årets avskrivningar	-331 800	-331 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 423 298</b>	<b>-1 091 498</b>
Redovisat värde mark	17 919 400	17 919 400
<b>Utgående värde mark</b>	<b>17 919 400</b>	<b>17 919 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 140 802</b>	<b>42 472 602</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 369 000	19 477 000
Taxeringsvärden mark	34 286 000	19 628 000
	<b>56 655 000</b>	<b>39 105 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	59 736	59 736
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 736</b>	<b>59 736</b>
Ingående avskrivningar	-37 143	-31 169
Årets avskrivningar	-5 974	-5 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 117</b>	<b>-37 143</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 619</b>	<b>22 593</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	38 362	37 571
Avräkningskonto förvaltare	937 912	645 706
	<b>976 274</b>	<b>683 277</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	11 775	11 432
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 034	11 463
Förutbetald kabel-tv	12 648	4 843
Förutbetald jourtjänst	2 648	2 566
Förutbetald fastighetskötsel	3 846	3 616
Förutbetalt avfall	1 454	0
	<b>44 405</b>	<b>33 920</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB, 3 mån rörligt	0,33	2017-09-28	5 500 000	5 500 000
SEB, 3 mån rörligt	0,59	2017-11-28	5 725 000	5 800 000
SEB, 5 år bundet	1,72	2020-10-30	5 000 000	5 000 000
			<b>16 225 000</b>	<b>16 300 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	75 000

Kortfristig del av lånet avser amortering inom ett år.  
2021-12-31 beräknas föreningens lån uppgå till 15 725 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	13 410	14 722
Upplupna styrelsearvoden	12 920	3 330
Upplupna sociala avgifter	4 059	0
Upplupna revisionskostnader	13 500	13 000
Upplupen el	3 520	2 812
Upplupen värme	28 376	26 464
Upplupen vatten- och avfallskostnad	8 334	7 735
Upplupen trädgårdskostnad	2 125	2 083
Förutbetalda avgifter och hyror	124 398	119 347
	<b>210 642</b>	<b>189 493</b>

### **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Översyn av fastighetens egna dräneringssystem kommer att genomföras under året 2017.

Reparation och underhåll av källarutrymmen inklusive tvättstuga och uthyrningslokal planeras att startas upp under år 2017.

### **Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 194 944	19 194 944
	<b>19 194 944</b>	<b>19 194 944</b>

Daniel Lillieroth  
Ordförande

Eva Besser

Peter Körner

Axel Lund

Richard Rindevret

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Ellison  
Auktoriserad revisor