

Årsredovisning
för
Brf Österport V
769623-2417

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Österport V får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2011-06-01 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-07

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-10-20.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-xx-xx och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Bertil Persson	ledamot, ordförande
Pontus Petersson	ledamot, kassör
Nils-Olof Andersson	ledamot, sekreterare
Dzermin Cosovic	ledamot
Robin Carlsson	ledamot
Daniel Olsson	suppleant
Annette Sturesson	suppleant
Kristina Nyman	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit tio protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Emil Thell
Kenth Sturesson

sammankallande

Mu
8.9

Fastigheten

Föreningen bildades i juni 2011 för att förvärva mark och uppföra 82 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt på fastigheten Tvättbjörnen 5 i Mölndals kommun. Samtliga lägenheter är upplåtna. Den totala bostadsytan utgör 5.593 m² samt 1.469 m² lokalyta (omfattande gemensamhetsgarageyta som beskattas som lokal och hyrs av Skanska Sverige AB). Föreningen innehar även 26 p-platser utomhus. Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde. Fastighetsförsäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1-1,5 rok	22
	2 rok	12
	3 rok	41
	4 rok	7

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

För vissa bostadsrätter har upplåtelseavgift erlagts. Dessa bostadsrättsinnehavare betalar en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. På årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat in upplåtelseavgift betalar ingen eller lägre årsavgift 2. För dessa görs en separat avräkning för att hantera över- eller underskott i förhållande till kapital kostnader på aktuella lån.

Årets in- och utbetalningar	2016	2015
Ingående kassasaldo	1 420 035	2 018 889
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 802 624	3 954 659
Finansiella intäkter	121	1 782
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	5 306	0
	3 808 051	3 956 441
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 380 506	1 517 890
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 467 771	1 691 498
Anskaffning maskiner & inventarier	31 700	
Förändring kortfristiga fordringar	32 070	166 600
Förändring kortfristiga skulder	0	335 973
Amortering av föreningens lån	834 668	843 334
	3 746 715	4 555 295
Årets kassaförändring	61 336	-598 854
Utgående kassasaldo	1 481 371	1 420 035

På grund av nya regelverk från januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Handwritten signature
B.O.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Efterbesiktning av 2-års besiktning har hållits 2017-01-12 - 2017-01-13.

Styrelsen har genom ordföranden deltagit under besiktningen. Besiktningsanmärkningarna är i huvudsak åtgärdade i lägenheterna förutom klinker i badrum. På de gemensamma ytorna kvarstår fasadsprickor, målning rökgas luckor, kondensisolering och ventilation i hissplan. Fel som upptäcks t.o.m garantitidens utgång 2018-07-31 skall anmälas till styrelsen som får driva frågorna mot Skanska.

Ekonomi

Genom det gynnsamma ränteläget och omförhandling av lån föreslår styrelsen oförändrade avgifter för andelstal 1. För andelstal 2 sänks avgiften och anpassas till gällande ränteläge. Avräkningen kommer att ske 2017-12-31 för slutreglering. För 2016 återbetalas ett räntenetto på 62.308 kronor. Föreningen har under 2016 amorterat totalt 834.668 kronor.

Fastighetsskötsel

Bengt Widell är arvoderad och sköter gräsklippning och yttre städning. Övrig skötsel har utförts av styrelsen. Styrelsen har skött den tekniska driften inklusive jour och larmhantering. Avtal för snöröjning tecknades mot CW Entreprenad för vintern 2016-2017 (gemensamt för hela samfälligheten). För trädgårdsskötsel anlitar vi Lena Andersson Hela Din Trädgård.

Kameraövervakning garage

Efter åverkan på bilar i garaget installerades kameraövervakning för 31.700 kronor.

Råttbon i fasaden entré 26

Beroende på sättningar och felkonstruktion har Skanska tagit föreningens kostnader för sanering, ombyggnad och återställande av mark.

Inbrott trapphus 30. December

En dörr mot förråd i källaren bröts upp för övrigt ingen åverkan. Föreningen åsamkades en kostnad om 15.000 kronor.

Medlemsinformation

Föreningens 82 bostadsrättslägenheter var vid årets ingång upplåtna till 124 medlemmar och 124 medlemmar vid årets utgång.

Under året har elva överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	3 803	3 955	3 774	5 494
Resultat efter finansiella poster tkr	-798	-1 002	-1 150	399
Soliditet %	72,97	72,80	72,55	72,77
Genomsnittlig årsavgift drift /m ²	496	510	561	561
Bokfört värde /m ² bostadsyta kr	40 171	40 484	40 796	41 109
Lån /m ² bostadsyta kr	10 807	10 956	11 107	11 116
Genomsnittlig skuldränta %	2,43	2,76	2,79	6,18
Fastighetens belåningsgrad %	27	27	27	27
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	21	20	21	11
Fjärrvärmekostnad /m ² bostadsyta kr	69	62	63	26
Vattenkostnad /m ² bostadsyta kr	33	29	25	25

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.
Nyckeltalen för 2013 är inte jämförbara p.g.a byggnation och stegvis inflyttning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 575 000	18 200 000	581 690	-1 332 665	-1 002 177	166 021 848
Disposition av föregående års resultat:			331 934	-1 334 111	1 002 177	0
Årets resultat					-797 932	-797 932
Belopp vid årets utgång	149 575 000	18 200 000	913 624	-2 666 776	-797 932	165 223 916

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 666 776
årets förlust	-797 932
	-3 464 708
behandlas så att till underhållsfonden avsätts	413 900
i ny räkning överföres	-3 878 608
	-3 464 708

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 688 885	3 766 897
Övriga rörelseintäkter	3	113 739	187 762
Summa rörelseintäkter		3 802 624	3 954 659
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-296 299	-416 232
Driftskostnader	5	-856 915	-772 831
Förvaltningskostnader	6	-181 424	-261 870
Personalkostnader	7	-45 868	-66 957
Avskrivningar		-1 752 400	-1 749 230
Summa rörelsekostnader		-3 132 906	-3 267 120
Rörelseresultat		669 718	687 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter		121	1 782
Räntekostnader och övriga skuldbelåtningskostnader		-1 467 771	-1 691 498
Summa finansiella poster		-1 467 650	-1 689 716
Resultat efter finansiella poster		-797 932	-1 002 177
Resultat före skatt		-797 932	-1 002 177
Årets resultat		-797 932	-1 002 177



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	224 675 310	226 424 540
Maskiner och inventarier	9	28 530	0
Summa materiella anläggningstillgångar		224 703 840	226 424 540
Summa anläggningstillgångar		224 703 840	226 424 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		121 695	122 943
Övriga fordringar		80 080	48 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 634	34 724
Summa kortfristiga fordringar		238 409	206 339
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 481 371	1 420 035
Summa kassa och bank		1 481 371	1 420 035
Summa omsättningstillgångar		1 719 780	1 626 374
SUMMA TILLGÅNGAR		226 423 620	228 050 914

PR
B. F.

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 775 000	167 775 000
Fond för yttre underhåll		913 624	581 690
Summa bundet eget kapital		168 688 624	168 356 690
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 666 776	-1 332 665
Årets resultat		-797 932	-1 002 177
Summa fritt eget kapital		-3 464 708	-2 334 842
Summa eget kapital		165 223 916	166 021 848
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	60 391 998	61 226 666
Summa långfristiga skulder		60 391 998	61 226 666
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	52 000	52 000
Leverantörsskulder		137 728	120 809
Skulder till medlemmar		64 658	236 386
Skatteskulder		44 059	44 076
Övriga skulder		37 476	37 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	471 785	311 392
Summa kortfristiga skulder		807 706	802 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 423 620	228 050 914

Handwritten signature
Bo.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner & inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter medlemmar	2 117 090	2 117 061
Årsavgifter andelstal 2	657 509	737 432
Hysesintäkt förråd	31 260	29 769
Hysesintäkter garage och parkering	540 590	532 551
Intäker kabel-TV	83 640	83 640
Intäcker vatten och värme	258 796	266 444
	3 688 885	3 766 897

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	13 304	13 338
Pantsättningsavgifter	8 874	8 448
Övernattningsslägenhet	23 400	19 800
Övriga intäkter	68 161	146 176
	113 739	187 762

TR
B.P

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt/-avgift	21 910	21 920
Fastighetsförsäkring	54 216	52 132
Reparationer fastighet	69 085	134 561
Underhåll fastighet	0	83 066
Fastighetsskötsel	132 233	116 496
Väghållning/snöröjning	18 855	8 058
	296 299	416 233

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
El	119 338	109 494
Fjärrvärme	385 433	344 130
Vatten/Avlopp	185 504	161 797
Sophämtning/återvinning	59 940	56 561
Kabel-TV	85 352	83 816
Samfällighetsförening	21 348	17 033
	856 915	772 831

Not 6 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Datakommunikation/Web	3 097	2 538
Revisionskostnader	18 750	19 750
Ekonomisk förvaltning	82 618	103 318
Teknisk förvaltning	55 095	93 197
Konsultarvoden	6 645	37 375
Administrativa kostnader	15 219	5 692
	181 424	261 870

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2016	2015
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	129 874	153 356
Omföring ersättningar och sociala avgifter	-110 518	-114 464
Sociala kostnader	26 511	28 064
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	45 867	66 956



Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 975 000	229 975 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 975 000	229 975 000
Ingående avskrivningar	-3 550 460	-1 801 230
Årets avskrivningar	-1 749 230	-1 749 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 299 690	-3 550 460
Utgående redovisat värde	224 675 310	226 424 540
Taxeringsvärden byggnader	82 191 000	75 192 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	18 200 000
	112 191 000	93 392 000
Bokfört värde byggnader	169 675 310	171 424 540
Bokfört värde mark	55 000 000	55 000 000
	224 675 310	226 424 540

Not 9 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	31 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 700	0
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-3 170	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 170	0
Utgående redovisat värde	28 530	0

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB BoLån	2,22	2017-06-05	13 400 000	13 400 000
SEB BoLån	2,97	2020-06-03	13 400 000	13 400 000
SEB BoLån	1,28	2019-07-28	11 743 658	11 760 994
SEB BoLån	3,69	2018-06-04	10 169 669	10 969 669
SEB BoLån	1,07	2020-06-28	11 730 671	11 748 003
			60 443 998	61 278 666

Kortfristig del av långfristig
skuld

52 000

52 000

Amortering inom 2-5 år: 208.000

Amortering efter 5 år: 60.183.998

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	53 850	45 570
Upplupna räntor	7 480	9 082
Förskottsinbet hyra/avgift	262 610	120 407
Upplupen elkostnad	10 878	9 853
Upplupen värmekostnad	46 111	40 566
Revisionsarvode	20 000	20 000
Revisorsringen Sverige AB	17 680	17 230
Brf Västerport	52 769	43 991
Övriga upplupna kostnader	407	4 694
	471 785	311 393

Not 12 Ställda säkerheter

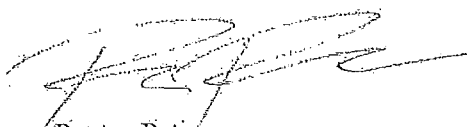
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	62 200 000	62 200 000
	62 200 000	62 200 000



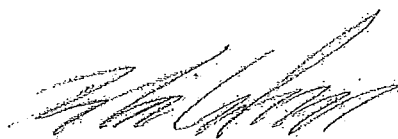
Mölnadal 8/5 - 2017



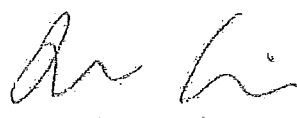
Bertil Persson



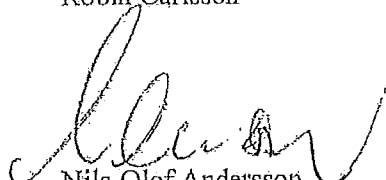
Pontus Petersson



Robin Carlsson



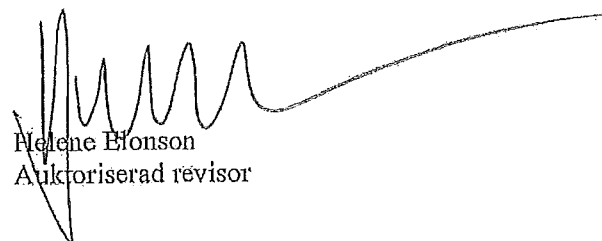
Dzermin Cosovic



Nils-Olof Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/5 - 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Elonson
Auktoriserad revisor