

Årsredovisning
för
Brf Österport V

769623-2417

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Österport V får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 inkomstskattelagen (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.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Bertil Persson	ledamot, ordförande
Nils-Olof Andersson	ledamot, kassör
Pontus Petersson	ledamot, sekreterare
Dzermin Cosovic	ledamot
Robin Carlsson	ledamot
Jon Winborg	suppleant
Daniel Olsson	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 9 protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Emil Thell	sammankallande
Kenth Stureson	

Handwritten signatures and initials:
A, DC, RC

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 utomhust. 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 driftkostnader 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	2015	2014
Ingående kassasaldo	2 018 889	1 129 869
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 954 659	3 917 322
Finansiella intäkter	1 782	5 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	9 110
Förändring kortfristiga skulder	0	201 193
	3 956 441	4 132 625
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 517 890	1 428 187
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 691 498	1 763 418
Förändring kortfristiga fordringar	166 600	0
Förändring kortfristiga skulder	335 973	0
Amortering av föreningens lån	843 334	52 000
	4 555 295	3 243 605
Årets kassaförändring	-598 854	889 020
Utgående kassasaldo	1 420 035	2 018 889

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret




Verksamhet under året som gått Fastigheten

2-års besiktning har hållits 20150511-20150630.

Styrelsen har genom ordföranden deltagit under hela besiktningen (ca. 75 tim). Detta för att säkerställa att entreprenaden överensstämmer med bygghandlingarna. Besiktningens anmärkningar är i huvudsak åtgärdade i lägenheterna förutom klinker i badrum. På de gemensamma ytorna kvarstår flertalet av de yttre punkterna (fasadsprickor, fogning tegel, entrétag uppgång 26, papptak samt altan). Invändigt kvarstår anmärkningar på ventilationssystemet (matos källare, kondensisolering och ventilation i hissplan). Styrelsen har krävt att arbetena skall vara avslutade 2016-06-30. 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 2016-12-31 för slutreglering. För 2015 återbetalas ett räntenetto på 280.808 kronor. Föreningen har under 2015 amorterat totalt 843.334 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 Frontic AB för vintern 2015-2016 (gemensamt för hela samfälligheten). Mölnlycke Garden har slutat med trädgårdsskötsel. Styrelsen kommer avtala med ny entreprenör under våren.

Entreprenaden

Styrelsen har haft 6 möten och besiktningar med Skanska för att få brister i entreprenaden åtgärdade. Föreningens krav på Skanska för larmhantering och värmeförluster är reglerade. Styrningen av ventilationsaggregaten avseende rökgaser är nu ombyggd och larmnivån ligger på en normal nivå. Varmvatten cirkulationen har injusterats. Alla skall nu ha varmvatten på ca. 10 sekunder.

Medlemsinformation

Föreningens 82 bostadsrättslägenheter var vid årets ingång upplåtna till 127 medlemmar och 125 medlemmar vid årets utgång.

Under året har elva överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: one at the top, one in the middle, and one at the bottom right, along with some initials.

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 332 665
årets förlust	-1 002 177
	-2 334 842
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	415 000
ianspråktagande underhållsfond	-83 066
i ny räkning överföres	-2 666 776
	-2 334 842

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be 'B.P.', 'L', 'DC', and 'ZC'.

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 766 897	3 732 500
Övriga rörelseintäkter	3	187 762	41 768
Summa rörelseintäkter		3 954 659	3 774 268
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-416 232	-429 864
Driftskostnader	5	-772 831	-769 620
Förvaltningskostnader	6	-261 870	-125 160
Personalkostnader	7	-66 957	-92 209
Avskrivningar		-1 749 230	-1 749 230
Summa rörelsekostnader		-3 267 120	-3 166 083
Rörelseresultat		687 539	608 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 782	5 000
Räntekostnader och övriga skuldbelåtningskostnader		-1 691 498	-1 763 417
Summa finansiella poster		-1 689 716	-1 758 417
Resultat efter finansiella poster		-1 002 177	-1 150 232
Resultat före skatt		-1 002 177	-1 150 232
Årets resultat		-1 002 177	-1 150 232


W DC  

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

226 424 540

228 173 770

Summa materiella anläggningstillgångar

226 424 540

228 173 770

Summa anläggningstillgångar

226 424 540

228 173 770

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

122 943

5 235

Övriga fordringar

48 672

185

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 724

34 319

Summa kortfristiga fordringar

206 339

39 739

Kassa och bank

Kassa och bank

1 420 035

2 018 889

Summa kassa och bank

1 420 035

2 018 889

Summa omsättningstillgångar

1 626 374

2 058 628

SUMMA TILLGÅNGAR

228 050 914

230 232 398


W DL JC

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

167 775 000

167 775 000

Fond för yttre underhåll

581 690

167 790

Summa bundet eget kapital

168 356 690

167 942 790

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 332 665

231 467

Årets resultat

-1 002 177

-1 150 232

Summa fritt eget kapital

-2 334 842

-918 765

Summa eget kapital

166 021 848

167 024 025

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

61 226 666

62 070 000

Summa långfristiga skulder

61 226 666

62 070 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

10

52 000

52 000

Leverantörsskulder

120 809

64 202

Skulder till medlemmar

236 386

143 053

Skatteskulder

44 076

322 720

Övriga skulder

37 737

22 534

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

311 392

533 864

Summa kortfristiga skulder

802 400

1 138 373

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

228 050 914

230 232 398

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

62 200 000

62 200 000

Summa ställda säkerheter

62 200 000

62 200 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	2 117 061	2 117 060
Årsavgifter andelstal 2	737 432	833 992
Hyresintäkter förråd	29 769	18 712
Hyresintäkter garage och parkering	532 551	446 579
Intäkt kabel-TV	83 640	83 641
Intäkt vatten och värme	266 444	232 516
	3 766 897	3 732 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	13 338	1 110
Pantsättningsavgifter	8 448	3 108
Övernattningsslägenhet	19 800	6 000
Övriga intäkter	146 176	31 551
	187 762	41 769

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized 'B' and 'P' and the letters 'W', 'D', 'C', and 'R'.

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	21 920	21 920
Fastighetsförsäkring	52 132	46 629
Reparationer fastighet	134 561	129 731
Underhåll fastighet	83 066	0
Fastighetsskötsel	116 496	226 884
Väghållning/snöröjning	8 058	4 700
	416 233	429 864

Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	109 494	117 575
Fjärrvärme	344 130	353 857
Vatten/Avlopp	161 797	141 965
Sophämtning/återvinning	56 561	59 911
Kabel-TV	83 816	83 816
Samfällighetsförening	17 033	12 496
	772 831	769 620

Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Datakommunikation/Web	2 538	2 388
Revisionskostnader	19 750	29 375
Förvaltningskostnader	196 515	83 136
Konsultarvoden	37 375	0
Administrativa kostnader	5 692	10 261
	261 870	125 160

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	153 356	81 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	28 064	10 709
Omföring ersättningar och sociala avgifter	-114 464	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 956	92 209



Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 975 000	229 975 000
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 975 000	229 975 000
Ingående avskrivningar	-1 801 230	-52 000
Årets avskrivningar	-1 749 230	-1 749 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 550 460	-1 801 230
Utgående redovisat värde	226 424 540	228 173 770
Taxeringsvärden byggnader	75 192 000	75 192 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	93 392 000	93 392 000
Bokfört värde byggnader	171 424 540	173 173 770
Bokfört värde mark	55 000 000	55 000 000
	226 424 540	228 173 770

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 575 000	18 200 000	167 790	231 467	-1 150 232
Disposition av föregående års resultat:			413 900	-1 564 132	1 150 232
Årets resultat					-1 002 177
Belopp vid årets utgång	149 575 000	18 200 000	581 690	-1 332 665	-1 002 177

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
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	11 760 994	11 778 330
SEB BoLån	3,69	2018-06-04	10 969 669	11 778 335
SEB BoLån	3,27	2016-06-03	11 748 003	11 765 335
			61 278 666	62 122 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

52 000

52 000



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

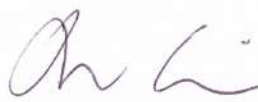
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	45 570	92 536
Upplupna räntekostnader	9 082	9 508
Förutbetalda avgifter/hyror	120 407	290 329
Upplupen värmekostnad	40 566	48 767
Upplupen elkostnad	9 853	10 821
Mölnåls Stad VA	0	38 853
Revisionsarvode	20 000	20 000
Revisorsringen	17 230	13 000
Brf Västerport	43 991	0
Övriga upplupna skulder	4 694	10 050
	311 393	533 864

Mölnåls 19/4 2016


Bertil Persson


Pontus Petersson

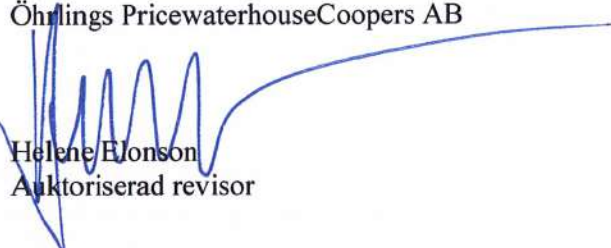

Robin Carlsson


Dzermin Cosovic


Nils-Olof Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Österport V, org. nr 769623-2417

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Österport V för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 relevanta 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Österport V för räkenskapsåret 2015.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2016-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Elonsson
Auktoriserad revisor