

Årsredovisning
för
BRF Lotsgatan i Göteborg

769606-7904

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Lotsgatan i Göteborg 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 eventuella 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 2001-02-23 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2001-02-23.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-12.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-04-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Bert Hansson	styrelseledamot, ordförande
Lennart Sääf	styrelseledamot, kassör
Jens Linnér	styrelseledamot, sekreterare
Lennart Lindgren	styrelseledamot, fastighetsansvarig
Pia Lundgren	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen eller av Bert Hansson i förening med en styrelseledamot.

Föreningens styrelse har hållit tio protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Magnus Carlsson	ordinarie revisor - RSM Göteborg KB
-----------------	-------------------------------------

Valberedning

Lennart Arnby	sammankallande
Ralph Mellqvist	

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2002 fastigheten Majorna 312:17 i Göteborgs Kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 43 lägenheter samt 1 lokal. Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt en lägenhet med hyresrätt. Av byggnadens totalyta på 3.722 m² utgör 3.472 m² bostadsyta och 250 m² lokalyta.

Byggnadens uppvärmning utgörs av fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	1
	2 rok	16
	3 rok	20
	4 rok	5
	5 rok	1

Föreningens lokaler

<u>lokaler/verksamhet</u>	<u>storlek</u>	<u>löptid</u>
kursverksamhet	250 m ²	2018-08-31

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2030.

Föreningens ekonomi

Året 2016 har tillika som 2015 präglats mycket av kontroll och förvaltning.

Tack vare ett år som varit relativt lugnt har ekonomin utfallit väl. Föreningens ekonomi är under kontroll, dock kräver den noggrann planering och kontroll av framtida räntenivåer.

Vi har under året avslutat de fasträntekonton som föreningen haft. Under 2016 har vi amorterat ca 1.750.000 kr på föreningens lån. Föreningens likviditet är god.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi, upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2016.

Genomsnittlig årsavgift utgjorde 785 kr/m² vid verksamhetsårets utgång.

Årets in- och utbetalningar	2016	2015
Ingående kassasaldo	3 081 752	3 143 043
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 972 146	2 995 123
Finansiella intäkter	3 691	21 088
Förändring kortfristiga fordringar	47 906	0
Förändring kortfristiga skulder	48 368	31 752
	3 072 111	3 047 963
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 159 770	1 328 120
Räntekostnader/finansiella kostnader	782 108	914 153
Förändring kortfristiga fordringar	0	43 033
Amortering av föreningens lån	1 758 000	823 948
	3 699 878	3 109 254
Årets kassaförändring	- 627 767	- 61 291
Utgående kassasaldo	2 453 985	3 081 752

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Revisorsringen Sverige AB

Teknisk förvaltning : Hagwalls Fastighetsförvaltning

Löpande ärenden, arbetsledning samt administrativ uppföljning : Egen regi - styrelsen

Övriga avtal

Styrelsen har tecknat avtal med för föreningen viktiga hantverkare/samarbetspartners. Detta är företag som kan bistå föreningen med rätt kompetens från tid till annan då så erfordras.

Nedanstående avtal har tecknats;

LåsinVäst AB	nattjour
Bohus Städ AB	lokalvård
iTux	leverans av internet
Com Hem AB	TV
Vinga Hiss AB	hisservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 10 styrelsemöten samt genomfört ett årsmöte under 2016.

Utöver detta så bedriver styrelsen ett löpande arbete. Styrelsens bedömning är att arbetet som görs är ca 60 timmar i månaden.

2016 har främst handlat om förvaltning. Vissa smärre reparationer och underhåll har utförts 2016, t.ex. lades nya plattor på bägge gårdar.

Förbättring och utveckling av sophämtningen fortsätter under 2017, med vissa justeringar.

Den årliga föreningsfesten gick av stapeln 27 augusti, temat var sommarbuffé.

Verksamhet kommande år

Föreningens brandskydd har utvecklats och förbättras med tydligare skyltning

Medlemsinformation

Samtliga 42 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 66 medlemmar. Vid verksamhetsårets ingång uppgick antal medlemmar till 68 st.

Under verksamhetsåret har fem medlemslägenheter överlåtits och en andrahandsuthyrning har beviljats av styrelsen. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 972	2 995	2 906	3 005
Resultat efter finansiella poster	658	408	200	313
Soliditet %	56,28	54,75	54,00	55,71
Genomsnittlig årsavgift kr/m ²	785	785	785	785
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	22 542	22 639	22 734	22 601
Lån per kvm bostadsyta kr	9 993	10 499	10 737	10 227
Genomsnittlig skuldränta %	2,32	2,51	2,97	3,42
Fastighetens belåningsgrad %	44	46	48	45
Elkostnad per m ² bostadsyta kr	9	8	9	9
Värmekostnad per m ² bostadsyta kr	82	79	81	91
Vattenkostnad per m ² bostadsyta kr	28	26	24	23
Kapitalkostnad per m ² bostadsyta kr	232	291	317	350

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 373 670	34 890	921 126	128 085	407 767	44 865 538
Disposition av föregående års resultat:			189 100	218 667	-407 767	0
Årets resultat					658 318	658 318
Belopp vid årets utgång	43 373 670	34 890	1 110 226	346 752	658 318	45 523 856

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	346 752
årets vinst	658 318
	1 005 070
disponeras så att	
till underhållsfond avsätts	234 800
i ny räkning överföres	770 270
	1 005 070

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	2 952 284	2 951 852
Övriga rörelseintäkter	3	19 862	43 271
Summa rörelseintäkter		2 972 146	2 995 123
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-477 840	-675 976
Driftskostnader	5	-500 941	-480 516
Förvaltningskostnader	6	-120 536	-111 175
Personalkostnader	7	-60 453	-60 453
Avskrivningar		-375 641	-366 171
Summa rörelsekostnader		-1 535 411	-1 694 291
Rörelseresultat		1 436 735	1 300 832
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 691	21 088
Räntekostnader		-782 108	-914 153
Summa finansiella poster		-778 417	-893 065
Resultat efter finansiella poster		658 318	407 767
Resultat före skatt		658 318	407 767
Årets resultat		658 318	407 767

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	78 264 666	78 603 852
Maskiner och inventarier	9	0	0
Fastighetsinstallationer	10	106 674	143 129
Summa materiella anläggningstillgångar		78 371 340	78 746 981
Summa anläggningstillgångar		78 371 340	78 746 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 563	216
Övriga fordringar		170	65 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 198	44 272
Summa kortfristiga fordringar		61 931	109 837
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 453 985	3 081 752
Summa kassa och bank		2 453 985	3 081 752
Summa omsättningstillgångar		2 515 916	3 191 589
SUMMA TILLGÅNGAR		80 887 256	81 938 570

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		43 408 560	43 408 560
Fond för yttre underhåll		1 110 226	921 126
Summa bundet eget kapital		44 518 786	44 329 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		346 752	128 085
Årets resultat		658 318	407 767
Summa fritt eget kapital		1 005 070	535 852
Summa eget kapital		45 523 856	44 865 538
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	34 437 953	36 159 425
Summa långfristiga skulder		34 437 953	36 159 425
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	258 000	294 528
Leverantörsskulder		147 792	119 271
Skatteskulder		132 723	130 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	386 932	369 588
Summa kortfristiga skulder		925 447	913 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 887 256	81 938 570

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider;

Byggnader	200 år
Installationer	10 år
Maskiner och inventarier	fullt avskrivna

Från och med den 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Föreningen har valt att tillämpa K2-regelverket. Föreningen tillämpar en linjär avskrivningsprincip. Styrelsen har efter noggranna studier fått klarhet att föreningens fastighet kommer att ha en livslängd på minst 200 år. Detta tack vare att fastigheten är byggd med de två första våningarna i sten som en industrifastighet från början, samt att de övre våningarna är nyproducerade 2003 med modern teknik.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter	2 660 745	2 660 745
Hyresintäkt bostäder	137 700	137 700
Hyresintäkt lokaler	153 840	153 408
	2 952 285	2 951 853

Not 3 Övriga intäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	5 540	1 112
Pantsättningsavgifter	2 658	2 667
Övriga ersättningar	11 664	39 492
	19 862	43 271

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsbeskattning	67 054	65 760
Fastighetsförsäkring	34 084	26 344
Reparationer fastighet	176 143	95 472
Underhåll fastighet	39 875	329 786
Fastighetskötsel	160 684	154 062
Väghållning/snöröjning	0	4 552
	477 840	675 976

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
El	32 288	27 254
Fjärrvärme	284 144	273 918
Vatten/Avlopp	96 136	91 568
Sophämtning/återvinning	68 253	67 668
Kabel-TV	20 120	20 108
	500 941	480 516

Not 6 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Port-/Hissetelefon	5 761	5 183
Revisionskostnader	18 263	16 981
Ekonomisk förvaltning	50 512	50 672
Konsultarvoden	7 250	0
Föreningsavgifter	5 290	5 290
Administrativa kostnader	33 460	33 049
	120 536	111 175

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	46 000	46 000
Sociala kostnader	14 453	14 453
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	60 453	60 453

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 434 112	82 434 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 434 112	82 434 112
Ingående avskrivningar	-3 830 260	-3 500 544
Årets avskrivningar	-339 186	-329 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 169 446	-3 830 260
Utgående redovisat värde	78 264 666	78 603 852
Taxeringsvärden byggnader	50 993 000	44 008 000
Taxeringsvärden mark	27 260 000	19 014 000
	78 253 000	63 022 000

Bokfört värde byggnader	62 264 666	62 603 852
Bokfört värde mark	16 000 000	16 000 000
	78 264 666	78 603 852

Not 9 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 896	5 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 896	5 896
Ingående avskrivningar	-5 896	-5 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 896	-5 896
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	364 547	364 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 547	364 547
Ingående avskrivningar	-221 418	-184 963
Årets avskrivningar	-36 455	-36 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 873	-221 418
Utgående redovisat värde	106 674	143 129

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	3,04	2018-06-01	11 509 740	11 611 740
Stadshypotek	0,88	2017-03-23	500 000	2 000 000
Nordea Hypotek	2,41	2018-05-30	11 440 213	11 596 213
Nordea Hypotek	1,46	2020-05-20	11 246 000	11 246 000
			34 695 953	36 453 953
Kortfristig del av långfristig skuld			258 000	294 528
Amortering åren 2-5			1 032 000	
Amortering efter år 5			33 405 953	

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	35 275 000	37 400 000
	35 275 000	37 400 000

Fria pantbrev 2 125 000 kr finns i publika arkivet som datapantbrev.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	42 528	43 103
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	252 298	240 731
Upplupen elkostnad	3 144	2 428
Upplupen värmekostnad	39 134	34 156
Upplupen VA och renhållning	10 500	10 700
Förvaltningsarvode	16 295	14 071
Revisionsarvode	16 500	15 000
Övriga upplupna skulder	6 533	9 399
	386 932	369 588

Göteborg den april 2017

Bert Hansson

Lennart Sääf

Jens Linnér

Lennart Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats den april 2017

Magnus Carlsson
Auktoriserad revisor