

Årsredovisning 2016

Brf Hansahusen i Marstrand



Brf Hansahusen
Org nr 716447-8443

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Hansahusen är en privatbostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-23 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Marstrand 74:11 i Kungälv kommun vilken förvärvades 2006. Fastigheten består av 3 flerbostadshus med nybyggnadsår 2006 och 2007, värdeår 2006 och 2007. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2173 kvm fördelade på 26 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	49 200 000 kr
Anskaffningsvärde mark	22 500 000 kr
Taxeringsvärde byggnader	28 600 000 kr
Taxeringsvärde mark	9 721 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler

Bostäder	38 321 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	5	16	-	4

Handwritten mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2016

Gatubelysningen på våra vägar runt föreningen har bytts ut.

LED-Belysning av samma typ som Hedvigsholmens Samfällighetsförening har ersatt den gamla belysningen.

Två Betongejdrar har beställts och är på plats.

Häcken mot Fiskholmsgatan har jämnats till och nya plantor har ersatt de som inte hållit måttet.

Värmepannor har reparerats och bytts ut.

2017

Ett pågående ärende är ansvarsfördelningen mellan vår förening och bostadsrättsinnehavaren vad gäller underhåll. Ett exempel på detta är våra värmepannor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	41
Antal tillkommande medlemmar	4
Antal avgående medlemmar	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har 4 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2016 <u>Utfall</u>	2017 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	886	1126
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	1 480	1 553
Minskning förutbetalda kostnader	13	0
Summa inbetalningar	1 493	1 553
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-1 085	-1 218
Ökning eller minskning upplupna kostnader	28	0
Amortering lån	-196	-196
Summa utbetalningar	-1 253	-1 414
Förändring under året	240	139
Utgående balans likvida medel	1 126	1 265

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 65 190 kr enligt stadgar (30 kr/kvm)
Extra avsättning till framtida underhåll enligt stämmobeslut, 65 178 kr (30 kr/kvm)

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad till år	<u>Planerad utgift tkr</u>
Stomme och grund			
Rensning av fläktsystem	2015	2025	
Fasad	2015	2025	1 500 000
Yttertak	2014	2065	1 500 000
OVK besiktning	2015	2022	

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Jonas Rosman	Ordförande
Anders Bergqvist	Sekreterare
Sofia Obstfelder Garellick	Kassör
Anna Johansson	Ledamot
Per-Olof Ekelund	Ledamot

Valberedning

Gudrun Karlholm
Pierre Garellick

Revisorer

Claes Gullmarstrand Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-10

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång var 672 kr/kvm. Styrelsen för BRF Hansahusen har beslutat att höja månadsavgiften med 5,0 % fr.o.m. 1 januari 2017. Höjningen grundar sig på ökade kostnader för kommande underhåll i våra fastigheter.

Skatter

Föreningen betalar halv fastighetsavgift under åren 2013-2017, eftersom fastighetens värdeår är 2006 och 2007. Hel fastighetsavgift är 1 268 kr per lägenhet för år 2016. Från 2018 kommer hel fastighetsavgift att utgå. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Den ekonomiska ställningen framgår i övrigt av bifogad resultat- och balansräkning samt noter.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 480	1 433	1 398	1 386
Resultat efter finansiella poster	tkr	-42	-764	-213	142
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		672	651	637	632
Lån/kvm bostadsrättsyta		10 000	10 000	10 000	10 000
Elkostnader/kvm totalyta		18	18	17	23
Soliditet	%	68,4	68,3	68,7	68,7

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämma</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 800 000	-	-	30 800 000
Upplåtelseavgifter	17 905 000	-	-	17 905 000
Ack kostnad för nyupplåtelse	-	-	-	-
Fond för yttre underhåll	<u>312 746</u>	<u>130 368</u>	-	<u>443 114</u>
Summa bundet eget kapital	49 017 746	130 368	0	49 148 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	519 330	-130 368	-763 996	-375 034
Årets resultat	<u>-763 996</u>	<u>-41 547</u>	<u>763 996</u>	<u>-41 547</u>
Summa fritt eget kapital	-244 666	-171 915	0	-416 581
Summa eget kapital	48 773 080	-41 547	0	48 731 533

2016-12-31

2015-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	312 746	909 566
Årets avsättning enligt stadgar	65 190	65 190
Extra avsättning enligt stämmobeslut	65 178	65 178
Ianspråktagande för årets åtgärder	-	-727 188
Vid årets slut	<u>443 114</u>	<u>312 746</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-244 666
Årets resultat före förändring av yttre fond	-41 547
Årets avsättning till yttre fond	-130 368
	<hr/>
Totalt	<u>-416 581</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	
Balanseras i ny räkning	-416 581
	<hr/>
Totalt	<u>-416 581</u>

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 480 329	1 433 057
Övriga rörelseintäkter		27	-3
Summa rörelseintäkter		<u>1 480 356</u>	<u>1 433 054</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-520 819	-416 305
Underhållskostnader	4	-	-727 188
Övriga externa kostnader	5	-24 926	-23 097
Personalkostnader	6	-37 991	-39 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-437 278	-437 282
Summa rörelsekostnader		<u>-1 021 014</u>	<u>-1 643 433</u>
<i>Rörelseresultat</i>		459 342	-210 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		1	-
Räntekostnader		-500 890	-553 617
Summa finansiella poster		<u>-500 889</u>	<u>-553 617</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-41 547	-763 996
<i>Resultat före skatt</i>		-41 547	-763 996
<i>Årets resultat</i>		<u>-41 547</u>	<u>-763 996</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	70 083 894	70 521 172
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		70 083 894	70 521 172
Summa anläggningstillgångar		70 083 894	70 521 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	5 748	4 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	24 956	24 125
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		30 704	28 972
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	1 126 226	886 103
<i>Summa kassa och bank</i>		1 126 226	886 103
Summa omsättningstillgångar		1 156 930	915 075
Summa tillgångar		71 240 824	71 436 247

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		30 800 000	30 800 000
Upplåtelseavgift		17 905 000	17 905 000
Fond för yttre underhåll		443 114	312 746
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 148 114	49 017 746
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-375 034	519 330
Årets resultat		-41 547	-763 996
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-416 581	-244 666
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		48 731 533	48 773 080
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	21 995 301	22 209 219
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		21 995 301	22 209 219
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	195 720	177 522
Leverantörsskulder		58 016	60 935
Skatteskulder		32 630	31 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	227 624	183 537
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		513 990	453 948
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		71 240 824	71 436 247
		<hr/>	<hr/>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar
Byggnader 120 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 461 009	1 414 995
Hysesintäkter garage/p-platser	19 320	17 000
Hysesintäkter övriga	-	1 062
Summa	<u>1 480 329</u>	<u>1 433 057</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	70 974	50 081
Reparationer	102 897	46 222
El	38 214	39 524
Vatten	70 347	61 838
Sophämtning	27 579	25 718
Övriga driftskostnader	210 808	192 922
Summa	<u>520 819</u>	<u>416 305</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Underhåll invändigt	-	31 500
Underhåll maskiner/installationer	-	72 000
Underhåll utvändigt	-	623 688
Summa	0	727 188

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsavgift	16 484	16 146
Övriga externa kostnader	8 442	6 951
Summa	24 926	23 097

Not 6 Personal

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	33 225	33 575
Sociala kostnader	4 766	5 986
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>37 991</u>	<u>39 561</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	436 116	436 120
Markanläggningar	1 162	1 162
Summa	437 278	437 282

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	71 738 740	71 738 740
Utgående anskaffningsvärde	71 738 740	71 738 740
Ingående avskrivningar	-1 217 568	-780 286
- Årets avskrivningar	-437 278	-437 282
Utgående avskrivningar	-1 654 846	-1 217 568
Redovisat värde	70 083 894	70 521 172

4

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekonto	903	2
Övriga fordringar	4 845	4 845
Summa	5 748	4 847

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	16 424	15 921
Förutbetalda försäkringspremier	8 532	8 204
Summa	24 956	24 125

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Placeringskonto	815 678	422 497
Transaktionskonto	310 548	463 606
Summa	1 126 226	886 103

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank	4,164 %	2021-09-24	5 004 574	48 000	4 956 574
Swedbank	2,230 %	2019-08-23	3 712 270	19 380	3 692 890
Stadshypotek	1,050 %	2017-03-06	6 584 352	66 340	6 518 012
Stadshypotek	0,790 %	2021-03-01	3 352 000	12 000	3 340 000
Stadshypotek	2,120 %	2020-12-30	3 233 545	40 000	3 193 545
Stadshypotek	0,950 %	2017-01-18	500 000	10 000	490 000
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-177 522</u>	-	<u>-195 720</u>
			22 209 219	195 720	21 995 301

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	-195 720	-177 522

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	124 835	98 306
Löner och sociala avgifter	40 758	43 861
El	3 890	2 868
Vatten	-	636
Extern revisor	15 000	15 000
Räntekostnader	41 136	20 984
Övriga upplupna kostnader	2 005	1 882
Summa	<u>227 624</u>	<u>183 537</u>

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	22 995 000	22 995 000
Summa ställda säkerheter	<u>22 995 000</u>	<u>22 995 000</u>

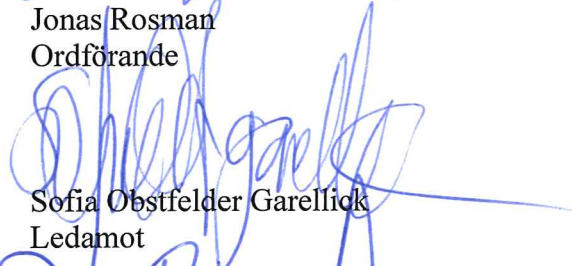
Göteborg 2017-04-09



Jonas Rosman
Ordförande



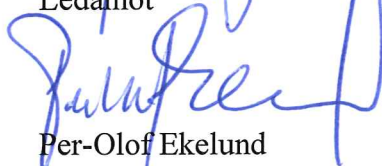
Anders Bergqvist
Ledamot



Sofia Obstfelder Garellick
Ledamot

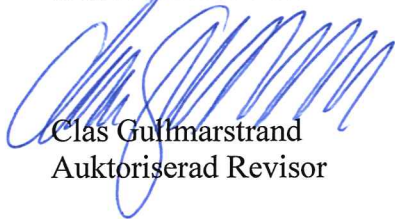


Anna Johansson
Ledamot



Per-Olof Ekelund
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21.



Clas Gullmarstrand
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hansahusen
Org.nr. 716447-8443

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hansahusen för år 2016.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hansahuset för år 2016.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stenungsund den


Clas Gullmarstrand
Auktoriserad revisor