

Årsredovisning
för
Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg

757200-0243

Räkenskapsåret

2016-07-01 – 2017-06-30

Styrelsen för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 samt förvalta fastigheten på ett så miljövänligt sätt som möjligt och att i största möjliga mån bevara fastighetens ursprungliga stil och karaktär.

Föreningen registrerades 1943-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1979-03-28.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-01-26

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-12-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sarah Bronsman	styrelseledamot, ordförande
Henrik Pettersson	styrelseledamot, vice ordförande
Katrin Rabie	styrelseledamot, kassör
Niclas Fransson	styrelseledamot, sekreterare
Ello Lundgren	styrelseledamot, fastighet och teknisk förvaltning
Lars-Åke Rambe	styrelseledamot, fastighet och teknisk förvaltning
P-Å Andersson	styrelseledamot, medlemsinfo.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av Sara Bronsman, Niclas Fransson, Katrin Rabie och P-Å Andersson.

Föreningens styrelse har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Kjell Eriksson	auktoriserad revisor, Revisorsringen Sverige AB
Linnéa Kjällerström	förtroendevald revisor

Valberedning

Carl-Johan Kjällerström	sammankallande
Therese Bronsman	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Olivedal 9:4 med adress Alfhemsgatan 5 / Olivedalsgatan 18. På fastigheterna har uppförts flerbostadshus omfattande 37 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.226,5 m², samt fyra lokaler om 176,5 m². Fastigheten har värdeår 1940.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	15
	2 rok/kam	17
	4 r o kam	5

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta m ² :	Löptid:
L1 Tapetserarverkstad	22,5	2018-04-30
L2 Syateljé	66,0	2018-09-30
L3 Skräddare	53,0	2018-04-30
L4 Frisörverksamhet	35	2019-06-30

Hyresgästerna till lokalerna är fortgående föremål för omförhandling av hyran för att uppnå marknadsmässig nivå.

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2016-2017	2015-2016
Ingående kassasaldo	389 782	214 415
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 313 317	1 296 832
Finansiella intäkter	8	12
Förändring kortfristiga fordringar	8 997	0
Förändring kortfristiga skulder	0	0
	1 322 322	1 296 844
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	986 438	1 042 315
Räntekostnader/finansiella kostnader	41 236	40 542
Förändring kortfristiga fordringar	0	10 422
Förändring kortfristiga skulder	46 572	28 198
Amortering av föreningens lån	100 000	0
	1 174 246	1 121 477
Årets kassaförändring	148 076	175 367
Utgående kassasaldo	537 858	389 782

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet enligt visionen "Det goda boendet". Det innebär dels att skapa en så trevlig miljö som möjligt för medlemmarna och dels förvalta fastigheten på ett så miljövänligt sätt som möjligt och i största möjliga mån bevara dess ursprungliga stil och karaktär.

Styrelsen har gjort ett antal förändringar under året för att minska föreningens kostnader:

- Nytt hissavtal. Ny leverantör är Vinga Hiss.
- Nytt mattavtal. Ny leverantör är Clean Step.
- Utökad sopsortering. Medlemmarna har nu möjlighet att sortera sina sopor utan att behöva gå till återvinningscentralen. I soprummet finns kärl för metall, färgat glas, ofärgat glas, plast, batterier, glödlampor och mindre elektronik.

Utöver detta så har även balkongerna tvåårsbesitigats.

Kommande år

Framför oss har vi genomförandet av en OVK. Styrelsen kommer också att upprätta en underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningens 37 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 55 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 56 medlemmar.

Under året har fem överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning tkr	1 313	1 297	1 243	1 224
Resultat efter finansiella poster	159	84	-101	-1 743
Soliditet (%)	38,4	35,5	34,2	24,4
Årsavgift / m ² bostadsyta	419	419	419	419
Lån / m ² bostadsyta kr	1 302	1 347	1 347	1 347
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,4	1,4	1,8	1,4
Värmekostnad / m ² totalyta kr	112	108	103	107
Vattenkostnad / m ² totalyta kr	36	35	35	34
Elkostnad / m ² totalyta kr	9	9	11	11
Genomsnittlig hyresnivå / m ² lokaler	1 729	1 599	1 613	1 377
Lokalhyresintäkternas andel av totala intäkter (%)	24	23	23	20

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	670 000	1 339 177	-264 799	84 337	1 828 715
Disposition av föregående års resultat:		250 000	-165 663	-84 337	0
Årets resultat				158 776	158 776
Belopp vid årets utgång	670 000	1 589 177	-430 462	158 776	1 987 491

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-430 463
årets vinst	158 776
	-271 687

behandlas så att till underhållsfond avsättes	250 000
i ny räkning överföres	-521 687
	-271 687

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

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 269 260	1 250 725
Övriga rörelseintäkter		44 057	46 107
Summa rörelseintäkter		1 313 317	1 296 832
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-250 208	-369 560
Driftskostnader	4	-556 769	-527 857
Förvaltningskostnader	5	-121 340	-89 354
Personalkostnader	6	-58 121	-55 544
Avskrivningar		-126 875	-129 650
Summa rörelsekostnader		-1 113 313	-1 171 965
Rörelseresultat		200 004	124 867
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8	12
Räntekostnader		-41 236	-40 542
Summa finansiella poster		-41 228	-40 530
Resultat efter finansiella poster		158 776	84 337
Resultat före skatt		158 776	84 337
Årets resultat		158 776	84 337

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 504 827	4 608 913
Maskiner och inventarier	8	8 360	13 732
Installationer	9	91 150	108 567
Summa materiella anläggningstillgångar		4 604 337	4 731 212
Summa anläggningstillgångar		4 604 337	4 731 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 120	0
Övriga fordringar		2 800	11 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 122	25 070
Summa kortfristiga fordringar		28 042	37 039
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		537 858	389 782
Summa kassa och bank		537 858	389 782
Summa omsättningstillgångar		565 900	426 821
SUMMA TILLGÅNGAR		5 170 237	5 158 033

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		670 000	670 000
Underhållsfond		1 589 178	1 339 178
Summa bundet eget kapital		2 259 178	2 009 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-430 463	-264 799
Årets resultat		158 776	84 337
Summa fritt eget kapital		-271 687	-180 462
Summa eget kapital		1 987 491	1 828 716
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	2 900 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 828	103 441
Skatteskulder		11 181	7 841
Övriga skulder		3 651	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	233 086	217 885
Summa kortfristiga skulder		282 746	329 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 170 237	5 158 033

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	110 år
Inventarier	10 år
Installationer	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Årsavgifter medlemmar	932 053	932 053
Hyresintäkter lokaler	305 219	282 225
Hyresintäkter garage	31 388	37 347
Hyresintäkter förråd	3 000	1 500
Hyres- & avgiftsbortfall	-2 400	-2 400
	1 269 260	1 250 725

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	67 935	66 196
Fastighetsförsäkring	25 320	25 378
Jourkostnad	4 618	3 368
Reparationer fastighet	60 383	190 569
Fastighetskötsel	33 000	11 000
Fastighetsstädning	45 154	67 071
Väghållning/snöröjning	13 798	5 978
	250 208	369 560

Not 4 Driftskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
El	21 665	21 979
Fjärrvärme	268 141	258 889
Vatten/avlopp	85 688	84 848
Sophämtning/återvinning	46 753	45 168
Kabel-TV / Bredband	134 522	116 973
	556 769	527 857

Not 5 Förvaltningskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Datakommunikation / Web	388	524
Revisionskostnader	11 250	11 900
Förvaltningskostnader	57 581	51 683
Konsultarvoden	29 575	9 000
Föreningsavgifter	5 160	5 160
Administrativa kostnader	17 386	11 087
	121 340	89 354

Not 6 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	46 549	45 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	11 572	9 944
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 121	55 544

Not 7 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 488 772	6 488 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 488 772	6 488 772
Ingående avskrivningar	-1 879 859	-1 775 773
Årets avskrivningar	-104 086	-104 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 983 945	-1 879 859
Utgående redovisat värde	4 504 827	4 608 913
Taxeringsvärden byggnader	20 462 000	20 462 000
Taxeringsvärden mark	27 466 000	27 466 000
	47 928 000	47 928 000
Bokfört värde byggnader	3 434 827	3 538 913
Bokfört värde mark	1 070 000	1 070 000
	4 504 827	4 608 913

Not 8 Maskiner och inventarier

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	81 470	81 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 470	81 470
Ingående avskrivningar	-67 738	-59 591
Årets avskrivningar	-5 372	-8 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 110	-67 738
Utgående redovisat värde	8 360	13 732

Not 9 Installationer

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	174 173	174 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 173	174 173
Ingående avskrivningar	-65 606	-48 189
Årets avskrivningar	-17 417	-17 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 023	-65 606
Utgående redovisat värde	91 150	108 567

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
SEB 35714812	1,86	2019-12-28	1 000 000	1 000 000
SEB 35714901	1,78	2019-11-28	500 000	500 000
SEB 37456004	0,89	2017-06-20	1 400 000	1 500 000
			2 900 000	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Amortering inom 2-5 år: 0

Amortering efter 5 år: 2.900.000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna arvoden styrelse, löner och andra ersättningar	31 015	29 898
Upplupna räntekostnader	1 118	1 392
Förutbetalda avgifter/hyror	104 654	88 239
Upplupen värmekostnad	8 353	9 237
Upplupen elkostnad	4 490	3 282
Göteborgs stad kretslopp	20 702	23 886
Revisionsarvode	22 500	22 500
Revisorsringen Sverige AB	18 408	32 123
Service Entreprenören	19 539	0
Övriga upplupna skulder	2 307	7 328
	233 086	217 885

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckning	3 171 000	3 171 000
	3 171 000	3 171 000

Göteborg den / 2017

Sarah Bronsman
Ordförande

Niclas Fransson

Katrin Rabie

P-Å Andersson

Lars-Åke Ramde

Henrik Pettersson

Ello Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats / - 2017

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Linnéa Kjällerström
Revisor