



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kolvringen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolringen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mikael Anders Folkesson	Ledamot
Lennart Gunnar Johansson	Ledamot
Rebecka Elisabet Bengtsdotter Karp	Ledamot
Rosch Marof	Ledamot

Britt Inger Monica Martinsson	Suppleant
Ing-Marie Charlotte Qvarfordt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marlene Segersson	Ordinarie Intern
Berny Schill	Ordinarie Intern

Valberedning

Veikko Koponen	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2016-09-17. Extra stämma med anledning av nya stadgar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARTILLE 2:19	1948	Partille
PARTILLE 2:20	1948	Partille

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1948 och består av 8 flerbostadshus.

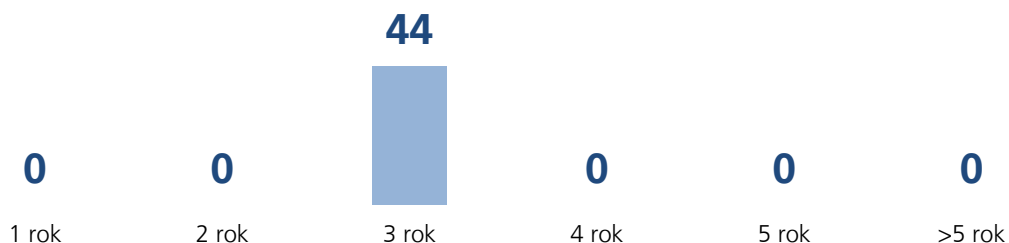
Fastigheternas värdeår är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 564 m², varav 3 564 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Hus med förråd & centralpump för värme. Hus med tvättstuga och förråd.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fjärrvärmeunderhåll	2014	Ny injustering
Luckor G:kronvägen	2014	
Lekplatsen	2013	Byte av sand
Skorstenaar	2013	Sotning
Takomläggning	2012	Resterande tak
Byte av termostater	2011 - 2012	
Takomläggning	2011 - 2012	Hubertusvägen 11.
Slutförande av trappbygge	2010 - 2011	9 st
Yttertrappor med räcken och belysning	2009 - 2010	9 st
Rörstambyte		Efterhand (De som går sönder)
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsror		Löpande ca 200.000kr på fem år
Stammar		Löpande ca 60.000kr / år
Dränering bakom 5ans länga	2016	200 000kr
Belysning gångar	2016	20.000kr
Lekplatsen	2016	Byte av sand ca 3000kr
Målning tvättstuga	2017	10.000kr
Rensning hängrännor	2017	5.000kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	com hem. varje hushåll sluter eget avtal.

Föreningens ekonomi

Föreningen har betalat av närmare 400 000kr av föreningens lån i extra amorteringar.

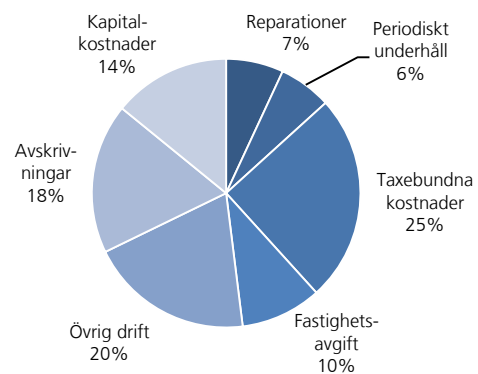
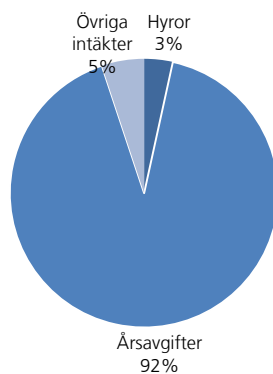
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2043.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 150 kr/kvm.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	916 266	806 252
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 186 156	2 074 716
Finansiella intäkter	745	2 150
Minskning kortfristiga fordringar	1 862	40 829
	2 188 763	2 117 695
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 706 756	1 561 686
Finansiella kostnader	356 237	398 523
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-57 668
Minskning av långfristiga skulder	298 400	98 400
Minskning av kortfristiga skulder	27 624	26 643
	2 389 017	2 027 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	716 012	916 266
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-200 254	110 014

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har haft fortsatta möten med kommunen angående byggnationen i och runt Partille Centrum.

Föreningen har haft en extra stämma där nya stadgar antogs.

Händelser efter året

Kommunen påbörjar under våren att anlägga en lokalgata utmed Gamla Kronvägen som påverkar föreningen och då främst medlemmarna som bor på Gamla Kronvägen 21 och 23 samt Hubertusvägen 8 och 11.

Föreningen kommer att genomföra dränering på baksidan av Hubertusvägen 5.

Styrelsen har påbörjat ett arbete för att föreningens alla bostäder skall få fiber installerat. Kontakt med Telia har tagits och projektering pågår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	614	602	602
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 188	3 279	3 309	3 310
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	111	97	134	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	45	45	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	112	117	119
Soliditet (%)	0	3	6	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-334	-341	-435	-809
Nettoomsättning (tkr)	2 075	2 075	2 027	1 991

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 564 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-333 583
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-329 747
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 771
summa balanserat resultat	-1 083 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

158 684

-924 417

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 074 536	2 074 536
Övriga rörelseintäkter	Not 2	111 620	180
Summa rörelseintäkter		2 186 156	2 074 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 386 044	-1 328 618
Övriga externa kostnader	Not 4	-231 393	-142 496
Personalkostnader	Not 5	-89 320	-90 572
Avskrivningar	Not 6	-457 491	-457 491
Summa rörelsekostnader		-2 164 247	-2 019 177
RÖRELSERESULTAT		21 909	55 539
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		745	2 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 237	-398 523
Summa finansiella poster		-355 492	-396 373
ÅRETS RESULTAT		-333 583	-340 834

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	10 044 036	10 501 527
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	10 044 036	10 501 527
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 046 836	10 504 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	693 876	610 489
Summa kortfristiga fordringar	693 876	610 549
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	45 298	330 741
Summa kassa och bank	45 298	330 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	739 174	941 290
SUMMA TILLGÅNGAR	10 786 011	11 445 617

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Inträdesavgifter		2 200	2 200
Medlemsinsatser		236 125	236 125
Fond för yttre underhåll	Not 12	868 261	713 923
Summa bundet eget kapital		1 106 586	952 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-749 518	-254 345
Årets resultat		-333 583	-340 834
Summa fritt eget kapital		-1 083 101	-595 180
SUMMA EGET KAPITAL		23 485	357 068
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 366 000	10 677 000
Summa långfristiga skulder		10 366 000	10 677 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	12 600	0
Leverantörsskulder		111 489	161 617
Skatteskulder		25 905	393
Övriga skulder		40 323	41 574
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	206 209	207 965
Summa kortfristiga skulder		396 525	411 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 786 011	11 445 617
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	10 780 000	10 780 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20-100 år	20-100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	20-50 år	20-50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 999 536	1 999 536
	Hyror parkering	75 000	75 000
		2 074 536	2 074 536
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	111 620	180
		111 620	180

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 194
	Gemensamma utrymmen	598	5 947
	Gård	2 173	10 931
	Serviceavtal	0	5 000
	Förbrukningsmateriel	7 065	5 191
	Fordon	664	660
		10 499	28 923
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 113	0
	Gemensamma utrymmen	20 854	0
	Tvättstuga	5 983	2 566
	Lås	2 791	0
	VVS	19 834	10 744
	Värmeanläggning/undercentral	9 229	2 500
	Ventilation	0	12 500
	Elinstallationer	23 756	0
	Tak	0	5 937
	Fönster	6 396	781
	Mark/gård/utemiljö	0	11 168
	Skador/klotter/skadegörelse	16 700	22 925
	Vattenskada	61 519	0
		174 175	69 121
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	34 688
	Tvättstuga	0	19 453
	VVS	20 538	32 408
	Huskropp utvändigt	85 969	129 384
	Tak	52 177	49 500
		158 684	265 433
	Taxebundna kostnader		
	El	32 612	27 836
	Värme	395 221	344 140
	Vatten	189 085	159 222
	Sophämtning/renhållning	9 164	11 972
	Grovsopor	3 294	2 844
		629 376	546 014
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 920	97 825
	Markhyra/vägavgift/avgäld	32 340	32 379
	Kabel-TV	57 365	70 628
		167 625	200 832
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	245 685	218 295
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 386 044	1 328 618

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	1 176
	Tele- och datakommunikation	1 424	0
	Juridiska Åtgärder	6 875	15 688
	Föreningskostnader	30 914	18 275
	Styrelseomkostnader	1 045	949
	Förvaltningsarvode	59 738	58 248
	Administration	6 955	11 354
	Korttidsinventarier	0	9 764
	Konsultarvode	117 952	17 492
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	10 580
	Övriga driftskostnader	0	-1 030
		231 393	142 496
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	19 320	20 572
		89 320	90 572
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	49 013	49 013
	Förbättringar	296 177	296 177
	Markanläggning	112 301	112 301
		457 491	457 491

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 999 365	17 979 462
	Nyanskaffningar	0	19 903
	Utgående anskaffningsvärde	17 999 365	17 999 365
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 497 838	-7 020 444
	Årets avskrivningar enligt plan	-457 491	-457 491
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 955 329	-7 477 935
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 044 036	10 501 527
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 000	72 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 356 000	13 860 000
	Taxeringsvärde mark	17 424 000	15 246 000
		32 780 000	29 106 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 780 000	29 106 000
		32 780 000	29 106 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 188	89 188
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	89 188	89 188
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-89 188	-89 188
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 188	-89 188
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	23 162	23 314
	Skattefordran	0	1 650
	Klientmedel hos SBC	670 714	585 525
		693 876	610 489
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	236 125	0	0	236 125
Inträdesavgifter	2 200	0	0	2 200
Fond för yttre underhåll	868 261	419 771	-265 433	713 923
S:a bundet eget kapital	1 106 586	419 771	-265 433	952 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-749 518	-419 771	-75 401	-254 345
Årets resultat	-333 583	-333 583	340 834	-340 834
S:a ansamlad förlust	-1 083 101	-753 354	265 433	-595 180
S:a eget kapital	23 485	-333 583	0	357 068

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	713 923	733 301
Reservering enligt stadgar	419 771	87 318
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-265 433	-106 696
Vid årets slut	868 261	713 923

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

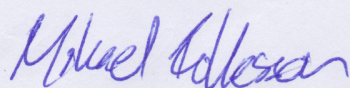
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,180 %	821 100	829 500	2021-09-01
Swedbank	2,290 %	1 000 000	1 000 000	2020-01-24
Swedbank	3,590 %	3 937 500	3 937 500	2022-04-25
Swedbank	1,284 %	620 000	910 000	2016-03-28
Swedbank	3,740 %	2 000 000	2 000 000	2016-04-25
Swedbank	3,220 %	2 000 000	2 000 000	2018-03-27
Summa skulder till kreditinstitut		10 378 600	10 677 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 600	0	
		10 366 000	10 677 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 303 000 kr.

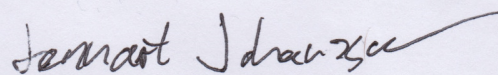
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	34 606	36 012
	Avgifter och hyror	171 603	171 953
		206 209	207 965

Styrelsens underskrifter

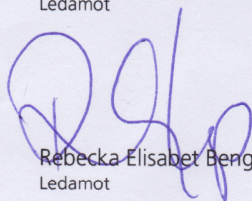
PARTILLE den 3 / 5 2016



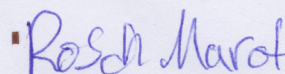
Mikael Anders Folkesson
Ledamot



Lennart Gunnar Johansson
Ledamot



Rebecka Elisabet Bengtsdotter Karp
Ledamot



Rosch Marof
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Berny Schill
Intern revisor

Marlene Segersson
Intern revisor

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	34 606	36 012
	Avgifter och hyror	171 603	171 953
		206 209	207 965

Styrelsens underskrifter

PARTILLE den / 2016

Mikael Anders Folkesson
Ledamot

Lennart Gunnar Johansson
Ledamot

Rebecka Elisabet Bengtsdotter Karp
Ledamot

Rosch Marof
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016


Berny Schill
Intern revisor


Marlene Segersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR 2015


Undertecknade utsedda att granska Brf Kolvringens räkenskaper för år 2015, får efter fullgjort uppdrag avge följande yttrande.

Räkenskaperna har genomgåts och är väl förda. Inkomster och utgifter stämmer med erforderliga verifikationer. Vidare har kassa, bank och postgiro kontrollerats.

Vi föreslår årsmötet besluta

att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.


Marlene Segerson


Berny Schill