

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kolringen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolringen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Eva Suzanne Gaberud	Ledamot
John Erik Gunnarsson	Ledamot
Rebecka Elisabet Bengtsdotter Karp	Ledamot
Rosch Marof	Ledamot

Britt Inger Monica Martinsson	Suppleant
Maarit Hillevi Palmu	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 2016-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

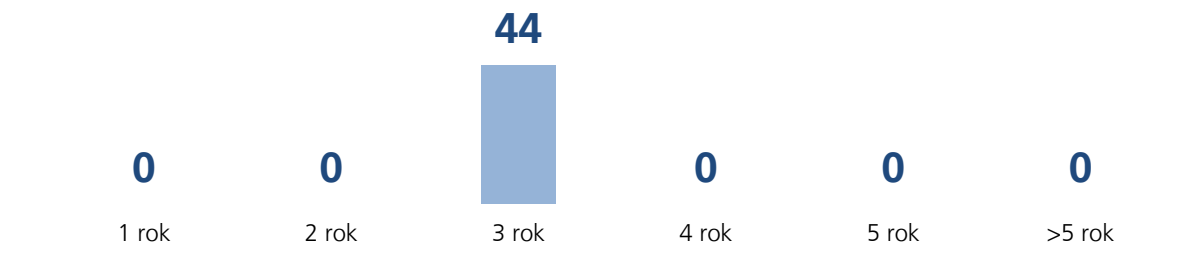
Fastigheternas värdeår är 1949.

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. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fiberinstallation	2016	
Avloppsrör	2016	länga 2 + 8 klara
Fjärrvärmeunderhåll	2014	Ny injustering
Luckor G:kronvägen	2014	
Skorstenar	2013	Sotning
Lekplatsen	2013	Byte av sand
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
Avloppsrör		Löpande ca 200.000kr på fem år
Stammar		Löpande ca 60.000kr / år
Rensning hängrännor	2017	5.000kr
Dränering bakom 5ans länga	2017	200 000kr
Målning tvättstuga	2017	10.000kr
Lekplatsen	2017	Byte av sand ca 3000kr
Belysning gångar	2017	20.000kr
Byte av ytterdörrar	2018	ca 10 dörrar per år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Telia bredband/telefoni/TV	Kollektivt avtal grundutbud

Föreningens ekonomi

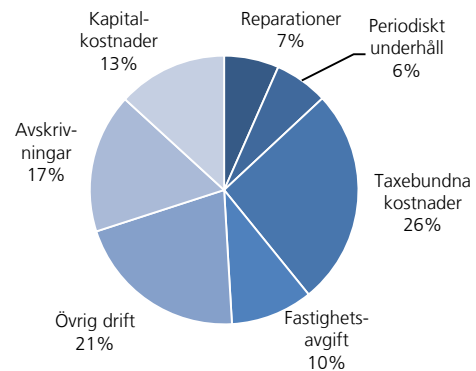
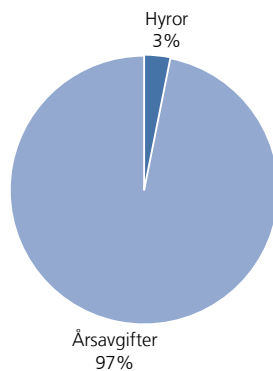
Avgiftshöjning trädde i kraft 20170101 och aviserades på föreningsstämman 20160517

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	716 012	916 266
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 072 275	2 186 156
Finansiella intäkter	198	745
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 862
	2 072 473	2 188 763
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 743 390	1 706 756
Finansiella kostnader	328 545	356 237
Ökning av kortfristiga fordringar	200	0
Minskning av långfristiga skulder	8 400	298 400
Minskning av kortfristiga skulder	101 681	27 624
	2 182 216	2 389 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	606 269	716 012
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-109 743	-200 254

*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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av fiber i alla lägenheter. Påbörjat juni, avslutat i december 2016. Besiktning januari 2017

Lokalgata färdigställd utefter Gamla Kronvägen. Lantmäteriet har justerat tomtgränserna och delar utmed G Kronvägen byttes mot mark utmed länga 11.

Adressbyte för Gamla Kronvägen, länga 21 och länga 23. Ny adress är Hubertusvägen 2 A-E och 8 A-D

Avloppsrör bytta för länga 2 och 8 i samband med lokalgatans färdigställande.

Plank mot Gamla Kronvägen uppsatt vid 11A, bekostat av Partille kommun.

Parkeringsplatser:

Länga 2 och 8 har fått platser i anslutning till lägenheterna.

Platserna utanför länga 9 har asfalterats.

Vi har i nuläget ingen kö till p-platser. Det finns lediga platser.

Vår- och höststädning genomförda.

Styrelsen inbjöd till samkväm på Partille Arena på egen bekostnad. Ca 10 personer dök upp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	614	614	602
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 185	3 188	3 279	3 309
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	8	13
Värmekostnad/m ² totalyta	121	111	97	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	53	45	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	100	112	117
Soliditet (%)	0	0	3	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-417	-334	-341	-435
Nettoomsättning (tkr)	2 068	2 075	2 075	2 027

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 564 m² bostäder.

Förändringar 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	1 129 348	419 771	-158 684	868 261
S:a bundet eget kapital	1 367 673	419 771	-158 684	1 106 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 344 188	-419 771	-174 899	-749 518
Årets resultat	-416 954	-416 954	333 583	-333 583
S:a ansamlad förlust	-1 761 142	-836 725	158 684	-1 083 101
S:a eget kapital	-393 469	-416 954	0	23 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-416 954
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-924 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 771
summa balanserat resultat	-1 761 142

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

161 021
-1 600 121

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 068 161	2 074 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 114	111 620
Summa rörelseintäkter		2 072 275	2 186 156
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 408 984	-1 386 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 754	-231 393
Personalkostnader	Not 6	-103 652	-89 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-417 492	-457 491
Summa rörelsekostnader		-2 160 882	-2 164 247
RÖRELSERESULTAT		-88 607	21 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 545	-356 237
Summa finansiella poster		-328 347	-355 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416 954	-333 583
ÅRETS RESULTAT		-416 954	-333 583

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	9 626 544	10 044 036
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 626 544	10 044 036
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 629 344	10 046 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	582 732	693 876
Summa kortfristiga fordringar	582 792	693 876
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	46 839	45 298
Summa kassa och bank	46 839	45 298
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	629 631	739 174
SUMMA TILLGÅNGAR	10 258 976	10 786 011

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		2 200	2 200
Medlemsinsatser		236 125	236 125
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 129 348	868 261
Summa bundet eget kapital		1 367 673	1 106 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 344 188	-749 518
Årets resultat		-416 954	-333 583
Summa fritt eget kapital		-1 761 142	-1 083 101
SUMMA EGET KAPITAL		-393 469	23 485
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 361 800	10 366 000
Summa långfristiga skulder		10 361 800	10 366 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	8 400	12 600
Leverantörsskulder		65 584	111 489
Skatteskulder		31 815	25 905
Övriga skulder		0	40 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	184 845	206 209
Summa kortfristiga skulder		290 644	396 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 258 976	10 786 011

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 999 536	1 999 536
Hyror parkering	64 500	75 000
Fakturerade kostnader	4 125	0
	2 068 161	2 074 536

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	4 114	111 620
	4 114	111 620

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	8 000	0
	Snöröjning/sandning	4 544	0
	Gemensamma utrymmen	2 522	598
	Gård	3 410	2 173
	Förbrukningsmateriel	3 657	7 065
	Fordon	148	664
		22 281	10 499
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 113
	Gemensamma utrymmen	0	20 854
	Tvättstuga	0	5 983
	Lås	1 000	2 791
	VVS	1 256	19 834
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 229
	Elinstallationer	0	23 756
	Tak	731	0
	Fönster	0	6 396
	Mark/gård/utemiljö	162 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	16 700
	Vattenskada	0	61 519
		165 487	174 175
	Periodiskt underhåll		
	VVS	13 125	20 538
	Huskropp utvändigt	985	85 969
	Tak	0	52 177
	Mark/gård/utemiljö	146 911	0
		161 021	158 684
	Taxebundna kostnader		
	El	32 145	32 612
	Värme	432 059	395 221
	Vatten	174 287	189 085
	Sophämtning/renhållning	4 022	9 164
	Grovsopor	7 228	3 294
		649 741	629 376
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 258	77 920
	Markhyra/vägavgift/avgäld	43 257	32 340
	Kabel-TV	41 089	57 365
		164 604	167 625
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	245 850	245 685
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 408 984	1 386 044

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 839	1 200
	Tele- och datakommunikation	7 776	1 424
	Juridiska Åtgärder	88 716	6 875
	Övriga förluster	452	0
	Föreningskostnader	9 643	30 914
	Styrelseomkostnader	912	1 045
	Fritids- och trivselkostnader	4 028	0
	Förvaltningsarvode	62 184	59 738
	Administration	18 763	6 955
	Konsultarvode	31 151	117 952
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		230 754	231 393
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 900	70 000
	Sociala kostnader	22 752	19 320
		103 652	89 320
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	49 013	49 013
	Förbättringar	256 177	296 177
	Markanläggning	112 301	112 301
		417 492	457 491

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 999 365	17 999 365
	Utgående anskaffningsvärde	17 999 365	17 999 365
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 955 329	-7 497 838
	Årets avskrivningar enligt plan	-417 492	-457 491
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 372 821	-7 955 329
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 626 544	10 044 036
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 000	72 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 356 000	15 356 000
	Taxeringsvärde mark	17 424 000	17 424 000
		32 780 000	32 780 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 780 000	32 780 000
		32 780 000	32 780 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	23 302	23 162
	Klientmedel hos SBC	559 430	670 714
		582 732	693 876
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	868 261	713 923
	Reservering enligt stadgar	419 771	419 771
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-158 684	-265 433
	Vid årets slut	1 129 348	868 261

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	4,180 %	812 700	821 100	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	1,250 %	620 000	620 000	Rörlig ränta
	Swedbank	2,280 %	2 000 000	2 000 000	2021-04-23
	Swedbank	3,220 %	2 000 000	2 000 000	2018-03-37
	Summa skulder till kreditinstitut		10 370 200	10 378 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 400	-12 600	
			10 361 800	10 366 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 328 200 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 780 000	10 780 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Januari 2017

Vattenskada i länga 8 beroende på skadat rör i 8d, Beslutat åtgärda i både 8 d och 8e p.g.a. gemensamma rör.

Se även under planerat underhåll (5år)

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	35 143	34 606
	Avgifter och hyror	185 077	171 603
	Upplupet konsultarvode	-35 375	0
		184 845	206 209

Styrelsens underskrifter

PARTILLE den / 2017

Eva Suzanne Gåberud
Ledamot

John Erik Gunnarsson
Ledamot

Rebecka Elisabet Bengtsdotter Karp
Ledamot

Rosch Marof
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Berny Schill
Intern revisor

Marlene Segersson
Intern revisor

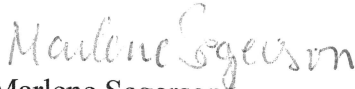
REVISIONSBERÄTTELSE FÖR 2016

Undertecknade utsedda att granska Brf Kolvringens räkenskaper för år 2016, 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