
Årsredovisning

BRF KOMMERSERÅDET
NR 1
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 757202-8004

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KOMMERERÅDET
NR 1 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Vallgraven 16:26 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Södra Hamngatan 13-15/Drottningsgatan 14-20

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
–	39	15	15	5	–

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	–	–

Total bostadsarea: 5 790 m²

Total lokalarea: 4 412 m²

Årets taxeringsvärde 209 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 187 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningsfrågor

Konstituerande styrelsemöte hölls 2016-05-18.

Styrelsen har därutöver under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie stämma avhölls 2016-05-16.

Vid stämman redovisade den utsedda granskaren, advokat Magnus Knape, den granskningsrapport som beslutades om vid ordinarie årsstämma 2015-05-04

Granskningsrapporten i sin helhet är distribuerad till samtliga medlemmar och ligger även på föreningens hemsida.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Styrelsen valdes vid ordinarie föreningsstämma 2016-05-16

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Anders Olofsson	Ordförande	Stämman	2018
Per Liljekvist	Vice ordförande	Stämman	2017
Lena Rahmquist	Sekreterare	Stämman	2018
Mikael Risberg	Ledamot	Stämman	2018
Nicklas Gränsmarker	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Daniel Öhman		Stämman	2017
Ingela Axelsson		Stämman	2018
Jonas Lundmark		Stämman	2017
Lennart Grebelius		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Torgny Kvist Auktoriserad revisor Stämman

Revisorssuppleanter

Torbjörn Forkby Stämman

Valberedning

Gudrun Nyberg Valberedning Stämman

Kjell Larsson Valberedning Stämman

Monica Olofsson Valberedning Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 536 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 365 tkr och planerat underhåll för 693 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	625
Installationer	62
Huskropp utvändigt	7

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomiskförvaltning
Riksbyggen	Tekniskförvaltning
Appels Plåt	Snöskotning av tak samt syn av plåtbeslag och hängrännor
Björkmans entrémattor	Tvätt entrémattor
Bostadsrätterna	Hjälp i juridiska frågor gällande Brf
Com Hem AB	Kabel TV, bredband och IP telefoni
Dekra	Besiktning av hissar
FF-Fastighetservice	Fastighets service och städning
Gunnar Karlsson	Ventilationsfläktar och kylsystem
Göta Energi	Fastighetsel
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Innerstaden	Trygg i centrum
Klotterjägarna	Sanering av klotter på fastigheten
Kone AB	Underhåll och service hissar
Kretsloppskontoret	Komposterbart avfall
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Paraalarm AB	Passersystem för grindar och dörrar
Park och Naturförvaltningen	Renhållning trottoarer
Presto Brandsäkerhet	
Renova	Hushållsavfall och källsortering
Securitas	Jourservice

Utöver ovanstående avtal har föreningen köpt in tjänster trädgårdsskötsel och lås service

Ekonomi och årsavgifter

Föreningens har lån om 29 600 000:- hos SEB enligt nedan

3 mån om 9,6 milj. till en ränta av 0,68 %.

3 år om 10 milj. till en ränta av 1,03 %

5 år om 10 milj. till en ränta av 1,66 %

Vid slutet av 2016 var föreningens likvida medel hos Riksbyggen ca 3,0 milj. till en ränta om 0,20 %.

Årsavgiften sänktes 2016-01-01 med cirka 14%.

Fastigheten

Styrelsen har valt att följa de ingångna avtal som är tecknade och låta dessa företag utföra drift och underhållsåtgärder enligt de intervall om service och underhåll som ligger till grund i avtalen.

Detta har fungerat mycket bra med lite störningar på drift och lite underhållsåtgärder då avtalsparterna har skött sina åtagande bra enligt gällande avtal

Föreningen har under tidigare år haft problem med den stora kallvattenförbrukningen för en kylmaskin hos lokaldelen. Bostadsrättsinnehavaren för lokaldelen har nu, på egen bekostnad, installerat en ny kylmaskin som inte behöver kommunalt kallvatten.

Under första halvåret renoverades trapphusen Södra Hamngatan 13 A och 13 B innebärande nytt undertak, nya energieffektiva belysningsarmaturer, målning av väggar, lister och utvändiga lägenhetsdörrar samt polering av golv. Under senare delen av andra halvåret påbörjades samma åtgärder på Drottninggatan 14 och 20.

Lagstadgade kontroller

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll):

Ventilationen i bostäderna uppfyller idag inte gällande lagstiftning. Lagkravet innebär att OVK ska göras var 3:e år för lokaldelen och var 6:e år för bostadsdelen. Kontroller är gjorda för lokaldelen med godkänt resultat, men ingen kontroll är tidigare gjord av bostäderna.

Styrelsen har fått besked att frånluftsfläktarnas tryckgivare är urkopplade, vilket gör att hela ventilationssystemet för lägenheterna är ur funktion och inte fungerar.

Att nästan alla lägenheter även har installerat villafläktar och dessutom vissa lägenheter har installerat pax fläktar i badrum stör det befintliga ventilationssystemet som inte är byggt för dessa ändringar.

Arbete pågår tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Riksbyggen och avtalsparten för ventilation, Gunnar Karlsen, för att hitta lösningar som fungerar både avseende tilluft och frånluft

Hissar

Samtliga hissar för bostadsdelen är besiktigade och ”erbjuder betryggande säkerhet”

Takarbeten

Som fastighetsägare ansvarar vi för att taket och skyddsanordningar är godkända. Vi har därför lått utföra besiktning inkl åtgärder i samband med upphandling av snöröjning på taken

Brandskydd

Kontroll är genomförd av Presto, med godkänt resultat.

Gemensamma aktiviteter

Söndagen den 11 december var det stämmingsfullt Luciafirande på stora gården. Ungdomar från Internationella skolan i Göteborg sjöng jul- och luciasånger och medlemmar och anhöriga till skolungdomarna bjöds på både värmande brasa och drycker till lussekatter och pepparkakor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 175	6 042	6 042	6 042	6 042
Resultat efter finansiella poster	- 160	- 25 920	- 511	- 164	- 315
Årets resultat	- 160	- 25 920	- 511	- 164	- 315
Resultat före avskrivningar	202	1 774	440	826	675
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 97	1 615	281	667	516
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	29	16	16	16	16
Balansomslutning	56 494	56 725	82 845	84 239	85 434
Soliditet	46%	46%	63%	62%	62%
Likviditet	369%	333%	144%	149%	128%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	536	626	626	626	626
Driftkostnader, kr/m ²	383	311	477	405	369
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	315	302	315	311	317
Ränta, kr/m ²	33	65	70	81	83

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	-	53 000 000	64 405	-1 124 060	-25 920 044
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				-	-	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-25 920 044	25 920 044
Reservering underhållsfond				299 000	- 299 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 693 435	693 435	
Årets resultat						- 160 193
Vid årets slut	-	-	53 000 000	- 330 030	-26 649 670	- 160 193

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-27 044 105
Årets resultat före fondförändring	-160 193
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	693 435
Summa underskott	<u>-26 809 862</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-26 809 862

Alternativ vid ansamlad förlust. Dölj det alternativ som inte ska användas

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-27 044 105
Årets resultat före fondförändring	-160 193
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	693 435
Summa underskott	<u>-26 809 862</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-26 809 862
----------------------------	-------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 175 123	6 042 176
Övriga rörelseintäkter	3	8 817	1 013
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 183 940	6 043 189
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 907 806	-3 174 211
Övriga externa kostnader	5	- 744 079	- 351 837
Personalkostnader	6	- 293	- 85 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 361 704	-27 694 423
Summa rörelsekostnader		-5 013 882	-31 306 172
Rörelseresultat		170 058	-25 262 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 457	8 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 337 708	- 665 184
Summa finansiella poster		- 330 251	- 657 061
Resultat efter finansiella poster		- 160 193	-25 920 044
Årets resultat		- 160 193	-25 920 044

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 629 730	52 966 106
Inventarier, verktyg och installationer	11	53 860	79 188
Summa materiella anläggningstillgångar		52 683 590	53 045 294
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		52 683 590	53 045 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	22 606	23 287
Övriga fordringar	13	277 352	77 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	160 028	149 436
Summa kortfristiga fordringar		459 986	250 154
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	2 700 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	3 350 138	729 555
Summa kassa och bank		3 350 138	729 555
Summa omsättningstillgångar		3 810 124	3 679 709
SUMMA TILLGÅNGAR		56 493 714	56 725 003

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		- 330 030	64 405
Summa bundet eget kapital		52 669 970	53 064 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 649 670	-1 124 060
Årets resultat		- 160 193	-25 920 044
Summa fritt eget kapital		-26 809 862	-27 044 105
Summa eget kapital		25 860 108	26 020 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	29 600 000	29 600 000
Summa långfristiga skulder		29 600 000	29 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	18	342 717	282 301
Övriga skulder	19	20 000	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	670 890	822 402
Summa kortfristiga skulder		1 033 607	1 104 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 493 714	56 725 003

Riksbyggen

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 104 857	3 625 053
Årsavgifter, lokaler	2 070 266	2 417 123
	<u>5 175 123</u>	<u>6 042 176</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	81	113
Inkassoinkäkter	1 440	900
Övriga rörelseintäkter	7 296	–
	<u>8 817</u>	<u>1 013</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	364 771	273 969
Underhåll	693 435	94 595
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	609 832	821 982
Försäkringspremier	105 888	91 158
Kabel- och digital-TV	59 080	59 036
Fastighetsskötsel	162 792	151 019
Trädgårdsskötsel	74 835	–
Städning gemensamma utrymmen	66 101	45 262
Obligatoriska besiktningar	178 575	69 603
Bevakningskostnader	12 274	45 148
Övriga utgifter, köpta tjänster	101 315	66 652
Snö- och halkbekämpning	10 774	–
Förbrukningsmateriel	710	8 928
Vatten	314 285	377 055
El	196 828	210 339
Uppvärmning	689 627	600 194
Sophantering och återvinning	266 685	259 272
	<u>3 907 806</u>	<u>3 174 211</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	27 908	5 953
Arvode för teknisk förvaltning	12 269	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	251 926	164 442
Lokalkostnader	–	4 500
Annonsering	6 250	6 250
IT-kostnader	731	–
Juridiska kostnader	322 825	2 025
Arvode, yrkesrevisorer	41 763	27 062
Kontorsmateriel	9 684	–
Telefon och porto	24 671	25 189
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	4
Serviceavgifter	6 440	–
Konsultarvoden	11 524	86 027
Bankkostnader	600	200
Övriga externa kostnader	27 488	30 186
	<u>744 079</u>	<u>351 837</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	- 11 422	62 620
Arvode till valberedningen	7 140	-
Arvode vicevärd	4 000	4 286
Övriga kostnadsersättningar	-	357
Summa	- 282	67 263
Sociala kostnader	575	18 438
	293	85 701

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nedskrivningar	-	27 332 719
Byggnader	306 128	306 128
Markanläggningar	30 248	30 248
Installationer	25 328	25 328
	361 704	27 694 423

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 337	7 328
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	120	168
Övriga ränteintäkter	-	627
	7 457	8 123

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	337 624	665 124
Övriga räntekostnader	84	-
Övriga finansiella kostnader	-	60
	337 708	665 184

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 160 193 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 234 242 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	30 612 800	30 612 800
Mark	22 387 200	22 387 200
Tillkommande utgifter	34 688 879	34 688 879
Markanläggning	604 962	604 962
	<u>88 293 841</u>	<u>88 293 841</u>

Årets anskaffningar

	<u>-</u>	<u>-</u>
--	----------	----------

Summa anskaffningsvärden

	<u>88 293 841</u>	<u>88 293 841</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 306 128	-
Tillkommande utgifter	-34 688 879	-34 688 879
Markanläggningar	- 332 728	- 302 480
	<u>-35 327 735</u>	<u>-34 991 359</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 306 128	- 306 128
--	-----------	-----------

Årets avskrivning markanläggningar

	- 30 248	- 30 248
--	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-35 664 111</u>	<u>-35 327 735</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

	<u>-</u>	<u>-</u>
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>52 629 730</u>	<u>52 966 106</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	30 000 544	30 306 672
Mark	22 387 200	22 387 200
Markanläggningar	241 986	272 234

Taxeringsvärden

bostäder

	158 000 000	-
--	-------------	---

lokaler

	<u>51 600 000</u>	<u>-</u>
--	-------------------	----------

Totalt taxeringsvärde

	<u>209 600 000</u>	<u>-</u>
--	--------------------	----------

varav byggnader

	80 600 000	-
--	------------	---

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	643 609	643 609
	<u>643 609</u>	<u>643 609</u>
Årets anskaffningar		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utrangeringar		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>643 609</u>	<u>643 609</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 564 421	- 539 093
	<u>- 564 421</u>	<u>- 539 093</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 25 328	- 25 328
	<u>- 25 328</u>	<u>- 25 328</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 589 749</u>	<u>- 564 421</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>53 860</u>	<u>79 188</u>
Varav		
Installationer	53 860	79 188

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	4 330	5 011
Kundfordringar	18 276	18 276
	<u>22 606</u>	<u>23 287</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	251 028	38 878
Fordringar hos anställda	–	35 404
Skattekonto	26 324	3 149
	<u>277 352</u>	<u>77 431</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	405
Förutbetalad kabel-tv-avgift	14 903	14 770
Övrigt	145 125	134 261
	<u>160 028</u>	<u>149 436</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 700 000
	<u>–</u>	<u>2 700 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	1 705 422	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 644 717	729 555
	<u>3 350 138</u>	<u>729 555</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 600 000	29 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>29 600 000</u>	<u>29 600 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,61%	2017-11-28	9 600 000			9 600 000
SEB BOLÅN AB	1,05%	2018-11-28	10 000 000			10 000 000
SEB BOLÅN AB	1,70%	2020-11-28	10 000 000			10 000 000
			29 600 000			29 600 000

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	342 717	290 343
Ej reskontraförda leverantörsskulder	–	- 8 042
	<u>342 717</u>	<u>282 301</u>

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	20 000	–
	<u>20 000</u>	<u>–</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 935	28 748
Upplupna elkostnader	19 238	18 296
Upplupna vattenavgifter	28 440	30 109
Upplupna värmekostnader	92 639	83 432
Upplupna kostnader för renhållning	9 948	48 324
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	62 000	153 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	13 685
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	430 690	421 088
	<u>670 890</u>	<u>822 402</u>

Göteborg 2017-

Anders Olofsson

Per Liljekvist

Lena Rahmquist

Mikael Risberg

Nicklas Gränsmarker

Vår revisionsberättelse har lämnats

Göteborg Grant Thornton Torgny Kvist
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF KOMMERSERÅD

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF KOMMERSERÅDET
NR 1 i samarbete med Riksbyggen*

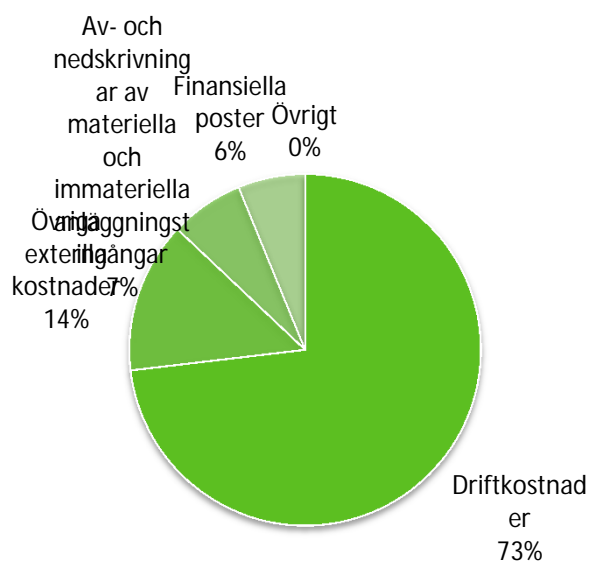
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

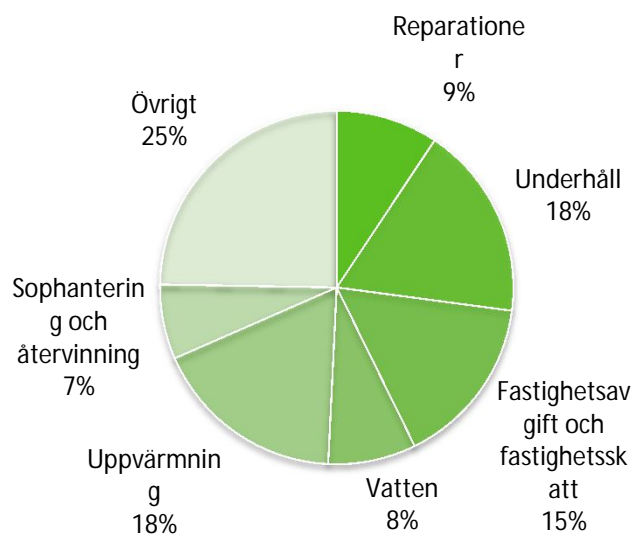
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 907 806	3 174 211
Övriga externa kostnader	744 079	351 837
Personalkostnader	293	85 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	361 704	27 694 423
Finansiella poster	330 251	657 061
Summa kostnader	5 344 133	31 963 233



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	364 771	273 969
Underhåll	693 435	94 595
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	609 832	821 982
Försäkringspremier	105 888	91 158
Kabel- och digital-TV	59 080	59 036
Fastighetsskötsel	162 792	151 019
Trädgårdsskötsel	74 835	0
Städning gemensamma utrymmen	66 101	45 262
Obligatoriska besiktningar	178 575	69 603
Bevakningskostnader	12 274	45 148
Övriga utgifter, köpta tjänster	101 315	66 652
Snö- och halkbekämpning	10 774	0
Förbrukningsmateriel	710	8 928
Vatten	314 285	377 055
El	196 828	210 339
Uppvärmning	689 627	600 194
Sophantering och återvinning	266 685	259 272
Summa driftkostnader	3 907 806	3 174 211



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	5790	5790
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	63	47
Underhåll	120	16
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	105	142
Försäkringspremier	18	16
Kabel- och digital-TV	10	10
Fastighetsskötsel	28	26
Trädgårdsskötsel	13	0
Städning gemensamma utrymmen	11	8
Obligatoriska besiktningar	31	12
Bevakningskostnader	2	8
Övriga utgifter, köpta tjänster	17	12
Snö- och halkbekämpning	2	0
Förbrukningsmateriel	0	2
Vatten	54	65
El	34	36
Uppvärmning	119	104
Sophantering och återvinning	46	45
Summa driftkostnader	675	548