

Brf Skansen Kronan
Org nr 716444-0534

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Skansen Kronan är ett privatbostadsbolag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-26 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-29 och nuvarande stadgar 1986-06-26.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 3:5 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2001. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med nybyggnadsår 1929 och värdeår 1998. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 894 kvm fördelat på 31 lägenheter om sammanlagt 2 644 kvm samt lokaler om 250 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten har byggts om och till och är färdigställd under 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	49 696 030 kr
Anskaffningsvärde mark	7 115 101 kr

Taxeringsvärde byggnad	41 343 000 kr
Taxeringsvärde mark	42 688 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	82 000 000 kr
Lokaler	2 031 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	9 rok
10	4	11	4	1	1

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager	24 kvm	2019-09-30
Galleri	46 kvm	2018-05-31
Galleri	74 kvm	2020-05-31
Butik Musikinstrument	53 kvm	2019-06-30
Frisörsalong	31 kvm	2018-12-31

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2016

- Slutfört åtgärder gällande dagvattnets avrinning på gård efter misstänkt läckage till grannfastigheten Kastellgatan.

2017

- Genomföra åtgärder som framkom efter en OVK-besiktning.
 - Åtgärda ventilation Galleri 54 lokaler
 - Åtgärda ventilation Hårsrubben
- Genomföra åtgärder gällande fukt i vägg Kastellgatan 7.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	52
Antal tillkommande medlemmar	5
Antal avgående medlemmar	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	52

Under året har 3 överlåtelse 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	762	1019
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	2 019	2 058
Ökning kortfristiga fordringar	-31	0
Summa inbetalningar	1 988	2 058
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 823	-1 563
Ökning kortfristiga skulder	105	0
Amortering lån	-13	0
Summa utbetalningar	-1 731	-1 563
Förändring under året	257	495
Utgående balans likvida medel	1 019	1 514

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 127 000 kr enligt underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Ulf Lagerberg	Ordförande
Anders Öhgren	Ledamot
Karl Rydberg	Ledamot
Hans Ohnell	Ledamot
Carl Bjerkne	Ledamot
Stefan Jonson	Suppleant
Kerstin Söderström	Suppleant

Valberedning

Anne Svanholm
Stefan Johnson

Revisorer

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-06-14

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Det planeras inga avgiftsförändringar under 2017.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 268 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen gör ett likvidmässigt överskott vilket ökar föreningens likviditet och är positivt för framtiden. Enligt årsredovisningen är det beräknade resultatet negativt och kan härledas främst till avskivningarna. Under 2017 påbörjar styrelsen en översyn gällande föreningens hyreslokaler och även andra intäktsområden, för att i framtiden öka föreningens externa intäkter.

Flerårsöversikt

		2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	tkr	1 976	1 945	1 843	1 701
Resultat efter finansiella poster	tkr	-285	-488	-5 588	-298
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		593	584	558	507
Lån/kvm bostadsrättsyta		9 725	9 725	9 512	7 810
Elkostnader/kvm totalyta		21	21	22	31
Vattenkostnader/kvm totalyta		26	27	26	23
Värmekostnad/kvm totalyta		96	98	99	103
Soliditet	%	52,2	52,5	52,2	62,3

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 393 772	-	-	22 393 772
Kaptialtillskott	2 312 198	-	-	2 312 198
Upplåtelseavgifter	12 655 880	-	-	12 655 880
Ack kostnad för nyupplåtelse	-955 836	-	-	-955 836
Fond för yttre underhåll	310 648	50 875	-	361 523
Summa bundet eget kapital	36 716 662	50 875	0	36 767 537
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 324 465	-50 875	-488 164	-7 863 504
Årets resultat	-488 164	-285 311	488 164	-285 311
Summa fritt eget kapital	-7 812 629	-336 186	0	-8 148 815
Summa eget kapital	28 904 033	-285 311	0	28 618 722

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	310 648	133 609
Årets avsättning enligt stadgar	127 000	177 039
Ianspråktagande för årets åtgärder	-76 125	-
Vid årets slut	<u>361 523</u>	<u>310 648</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-7 812 629
Årets resultat före förändring av yttre fond	-285 311
Årets avsättning till yttre fond	-127 000
Ianspråktagande ur yttre fond	76 125
Totalt	<u>-8 148 815</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-8 148 815</u>
Totalt	<u>-8 148 815</u>



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 976 470	1 945 156
Övriga rörelseintäkter		42 512	29
Summa rörelseintäkter		2 018 982	1 945 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 132 807	-981 782
Underhållskostnader	4	-76 125	-127 280
Övriga externa kostnader	5	-80 670	-167 801
Personalkostnader	6	-61 110	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-480 900	-480 900
Summa rörelsekostnader		-1 831 612	-1 818 873
<i>Rörelseresultat</i>		187 370	126 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		4	-
Räntekostnader		-472 685	-614 476
Summa finansiella poster		-472 681	-614 476
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-285 311	-488 164
<i>Resultat före skatt</i>		-285 311	-488 164
<i>Årets resultat</i>		<u>-285 311</u>	<u>-488 164</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	53 699 056	54 179 955
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 699 056</u>	<u>54 179 955</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 701 856</u>	<u>54 182 755</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	5 872	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	107 288	81 840
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>113 160</u>	<u>81 861</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	1 018 788	761 683
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 018 788</u>	<u>761 683</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 131 948</u>	<u>843 544</u>
Summa tillgångar		<u>54 833 804</u>	<u>55 026 299</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		22 393 772	22 393 772
Upplåtelseavgift		11 700 044	11 700 044
Kapitaltillskott		2 312 198	2 312 198
Fond för yttre underhåll		361 523	310 648
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 767 537</u>	<u>36 716 662</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 863 504	-7 324 465
Årets resultat		-285 311	-488 164
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-8 148 815</u>	<u>-7 812 629</u>
Summa eget kapital		<u>28 618 722</u>	<u>28 904 033</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	25 700 000	25 712 500
Summa långfristiga skulder		<u>25 700 000</u>	<u>25 712 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 436	81 415
Skatteskulder		1 087	6 666
Övriga skulder	13	9 638	11 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	371 921	310 290
Summa kortfristiga skulder		<u>515 082</u>	<u>409 766</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>54 833 804</u>	<u>55 026 299</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar
Byggnader 100 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	1 567 894	1 545 061
Hysesintäkter lokaler	333 095	336 315
Bredband	61 380	61 380
Övernattningslägenhet	14 100	2 400
Summa	<u>1 976 469</u>	<u>1 945 156</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	173 313	137 503
Reparationer	242 530	115 921
El	61 709	56 295
Uppvärmning	278 982	258 031
Vatten	73 854	72 694
Sophämtning	57 218	57 758
Övriga driftskostnader	245 201	283 580
Summa	<u>1 132 807</u>	<u>981 782</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 maskiner/installationer	76 125	-
Underhåll utvändigt	-	127 280
Summa	76 125	127 280

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	59 618	70 327
Övriga externa kostnader	21 052	97 474
Summa	80 670	167 801

Not 6 Personal

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	46 500	46 500
Sociala kostnader	14 610	14 610
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>61 110</u>	<u>61 110</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	480 900	480 900
Summa	480 900	480 900

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>56 811 131</u>	<u>56 811 131</u>
Utgående anskaffningsvärde	<u>56 811 131</u>	<u>56 811 131</u>
Ingående avskrivningar	-2 631 175	-2 150 276
- Årets avskrivningar	-480 900	-480 900
Utgående avskrivningar	<u>-3 112 075</u>	<u>-2 631 176</u>
Redovisat värde	53 699 056	54 179 955

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekonto	1 107	21
Skattefordran	<u>4 765</u>	<u>-</u>
Summa	5 872	21

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	21 855	21 145
Förutbetalda försäkringspremier	56 598	50 928
Förutbetalda Kabel-TV	25 235	9 767
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>3 600</u>	<u>-</u>
Summa	107 288	81 840

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Transaktionskonto	1 018 237	761 132
Bankkonto	551	551
Summa	1 018 788	761 683

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek	1,05 %	2017-06-01	750 000	-	750 000
Stadshypotek	1,05 %	2017-06-01	2 400 000	-	2 400 000
Stadshypotek	2,89 %	2018-06-01	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	2,89 %	2018-06-01	3 000 000	-	3 000 000
Stadshypotek	1,05 %	2017-06-01	600 000	-	600 000
Stadshypotek	1,35 %	2021-07-30	5 500 000	-12 500	16 950 000
Stadshypotek	1,05 %	2016-03-30	4 962 500	-	-
Stadshypotek	2,48 %	2016-06-01	2 000 000	-	-
Stadshypotek	1,25 %	2016-03-30	<u>4 500 000</u>	-	-
			25 712 500	-12 500	25 700 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Momsredovisning	11 793	13 558
Vilande moms	-2 155	-2 163
Summa	<u>9 638</u>	<u>11 395</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	165 832	147 439
Löner och sociala avgifter	30 000	30 000
Fastighetsskötsel	19 723	6 742
El	6 660	5 027
Värme	37 941	33 898
Vatten	10 684	12 429
Sophämtning	11 956	11 771
Reparationer	12 211	-
Extern revisor	24 000	24 000
Räntekostnader	52 914	38 984
Summa	<u>371 921</u>	<u>310 290</u>