

Årsredovisning för

Brf Västra Fjordskär

769611-4953

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Tilläggsupplysningar	5
Upplýsningar till resultaträkning	5-6
Upplýsningar till balansräkning	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Fjordskär, 769611-4953 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen ligger i Kungsbacka kommun och består idag av 28 lägenheter i 14 st parhus varav tre lägenheter är för hyresgäster.

Lägenheterna är fördelade på 22 stora och 6 små och har en total bostadsyta om 3081,20 kvm. De stora lägenheterna är på 114,8 kvm och de små är på 92,6 kvm.

Under 2015 har föreningen sålt två stycken lägenheter, Malmen 15 och Onsala Lundaväg 32A. Totalt 5 050 mkr (2 620 mkr + 2430 mkr) och har i och med det fått nya medlemmar som idagsläget är 25 st. Den sistnämnda lägenheten genomförs tillträdet under 2016 och därtill även den ekonomiska slutredovisningen.

Föreningen har amorterat 2,2 milj. kronor på ett lån och lagt om ett annat lån med kraftigt sänkt ränta. Föregående års checkräkningskredit är återtagen under året. Under nästkommandeår amorteras ytterligare 2.3 milj kronor på samma lån.

Hyrorna för våra hyresgäster höjdes med 1 % och är nu 8 700 kr/mån.

Under året har fortlöpande underhåll gjorts vid behov såsom byte av förrådsdörrar, service på värmegolv i enplanshus, byte av fönster samt ventilationsvätt i samtliga fastigheter. Enligt beräknad underhållsplan har även byte av alla takfönster i en- och halvplanshusen genomförts.

Föreningen har också fått renoverat ett badrum hos hyresgäst.

Styrelsen har haft 10 stycken protokollförda möten under året.

Medlemmarna fick en avgiftsfri månad i december.

Föreningen har ej haft några anställda under året. Ersättningar till styrelsen har utgått under året.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-867 837
lanspråkstagande från yttre fond	223 000
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-100 000
Årets resultat	-754 966
Totalt	-1 499 803
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 499 803
Summa	-1 499 803

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 395 292	1 565 110
Övriga rörelseintäkter		-	11 571
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 395 292	1 576 681
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-345 765	-276 382
Personalkostnader	3	-97 793	-69 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-867 701	-189 796
Summa rörelsekostnader		-1 311 259	-535 752
Rörelseresultat		84 033	1 040 929
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	2 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 113	-1 029 442
Summa finansiella poster		-838 999	-1 026 946
Resultat efter finansiella poster		-754 966	13 983
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-754 966	13 983
Skatter			
Årets resultat		-754 966	13 983
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Årets resultat enligt ovan		- 754 966	13 983
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL:		- 854 966	- 86 017

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 290 660	46 641 282
Inventarier	6	730 385	736 374
Summa materiella anläggningstillgångar		47 021 045	47 377 656
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
Summa anläggningstillgångar		47 021 245	47 377 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 046	4 048
Övriga fordringar		48 034	69 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 416	48 623
Summa kortfristiga fordringar		104 496	122 437
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7		
Övriga kortfristiga placeringar		389 116	389 116
Summa kortfristiga placeringar		389 116	389 116
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		300 411	570 977
Summa kassa och bank		300 411	570 977
Summa omsättningstillgångar		794 023	1 082 530
SUMMA TILLGÅNGAR		47 815 268	48 460 386

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insats Brf		20 137 487	20 137 487
Fond för yttre underhåll	10	177 000	300 000
Upplåtelseavgift		5 132 491	2 785 891
Summa bundet eget kapital		25 446 978	23 223 378
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-967 837	-881 819
Årets resultat		-754 966	13 983
Summa fritt eget kapital		-1 722 803	-867 836
Summa eget kapital		23 724 175	22 355 542
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 445 317	25 659 613
Summa långfristiga skulder		23 445 317	25 659 613
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 781	5 076
Skatteskulder		201 236	198 604
Övriga skulder		212 866	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 893	241 551
Summa kortfristiga skulder		645 776	445 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 815 268	48 460 386

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Checkräkningskredit	-	500 000
Fastighetsinteckningar	23 445 317	25 852 040
Summa ställda säkerheter	23 445 317	26 352 040

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt- och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat samt att man har tagit i anspråk för fonden under året med 223 000 kronor.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering avges stadgeenligt fondavsättning och ianspråkstaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier	8

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per geografisk marknad

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter Fjordskär	1 005 422	1 070 350
Årsavgifter hyresgäster	389 870	494 760
Summa	1 395 292	1 565 110

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män	2	3
Kvinnor	3	2
Totalt	5	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	68 600	49 150
Summa	68 600	49 150
Sociala kostnader	21 553	15 442

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	670 622	16 603
Inventarier	197 079	173 193
Summa	867 701	189 796

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 765 380	46 765 380
-Nyanskaffningar	320 000	
	47 085 380	46 765 380
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-124 098	-107 495
-Årets avskrivning enligt plan	-670 622	-16 603
	-794 720	-124 098
Redovisat värde vid årets slut	46 290 660	46 641 282
Bokfört värde byggnader i Sverige		32 736 617
Bokfört värde mark i Sverige		13 554 043
Taxeringsvärde byggnader		23 909 400
Taxeringsvärde mark		15 939 600

Föreningen har ändrat den ekonomiska livslängden för byggnader till 50 år och skriver av med 2 % av anskaffningsvärdet per år.

Not 6 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 385 643	1 141 365
-Nyanskaffningar	191 090	244 278
Vid årets slut	1 576 733	1 385 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-649 269	-476 076
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-197 079	-173 193
Vid årets slut	-846 348	-649 269
Redovisat värde vid årets slut	730 385	736 374

Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Fonder Swedbank	389 116	475 297
	389 116	475 297

Not 8 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kreditlimit	-	500 000
Outnyttjad del	-	-500 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Under året har föreningen tagit bort checkräkningskrediten från banken på 500 000 kronor.

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 137 487	300 000	2 785 891	-881 819	13 983
Kapitaltillskott			2 346 600		
lanspråk yttre underhåll		-223 000			
Avsättning till yttre underhåll		100 000		-100 000	
Omföring av föreg års resultat				13 983	-13 983
Årets resultat					-754 966
Vid årets slut	20 137 487	177 000	5 132 491	-967 836	-754 966

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets ingång	300 000	300 000
-I anspråkstagande föreg år reparationsfond	-223 000	-100 000
Årets avsättning enligt stadgar	100 000	100 000
Summa	177 000	300 000

Årets avsättning är beräknad på byggnadsanskaffningen vid bildandet av föreningen samt tillkommande under 2010 års anskaffning av tre fastigheter med sex lägenheter. Avsättning enligt stadgar är minst 0,3 % på byggkostnaden ca 93 000 kronor. Beräkning för att föreningen ska komma ikapp från bildandet sker därför med 100 000 kronor per år.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	23 445 317	25 852 040
Checkräkningskredit	-	500 000
	23 445 317	26 352 040

Underskrifter

Onsala 2016-04-17

Ing-Marie Lundberg

Matts Jegebäck

Lena Behm

Åsa Markusson

Andreas Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2016

Eva Andersson
Auktoriserad redovisningskonsult SRF

Sven-Gunnar Svensson
Föreningsrevisor