

Årsredovisning
för
Brf Södra Hamnen

769605-5669

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Södra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen registrerades hos Bolagsverket den 31 mars 2000. Föreningen innehar en fastighet på södra sidan av Bävån i centrala Uddevalla.

Styrelsen, som utsågs på årsstämman den 26 april 2016, har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gunilla Johansson	Ordförande
Rigmor Gerhardt	Sekreterare
Victor Rosendahl	Kassör
Kari Torgheim	Ledamot
Raymond Nilsson	Ledamot
Stig Florén	Suppleant
Eva Agerlund	Suppleant

Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden.

Inga arvoden, förmåner eller andra ersättningar har utgått till styrelsen.

Firman tecknas av styrelsen samt av Gunilla Johansson och Victor Rosendahl i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Patrik Carlén, RKR Redovisning & Revision	Ordinarie
Jonas Blomqvist, RKR Redovisning & Revision	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Teknikgruppen har bestått av Rune Andersson, Bengt-Åke Josefsson, Raymond Nilsson och Terje Torgheim.

Till trivselgrupp valdes Maud Jacobsson och Raymond Nilsson.

Valberedning har varit Yngve Johansson och Bengt-Åke Josefsson.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Uddevalla Dagson 8. På denna fastighet finns två byggnader med sammanlagt 32 bostadslägenheter med en total yta om 2 722 kvm. I byggnaderna finns även gemensamhetsutrymmen, förråd, uthyrningsrum och 12 garageplatser, samt att det på fastigheten finns soprum, förråd och 15 parkeringsplatser.

Inflyttning skedde den 24 november 2001.

Fastighetens adress är Södergatan 7 A - D, 451 40 Uddevalla.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (tillsammans med Söderberg & Partners) i Moderna Försäkringar AB.

Överlåtelser

Ingen lägenhetsöverlåtelser har gjorts under 2016 (en under 2015).
Ingen garageplatsöverlåtelser har gjorts under 2016 (en under 2015).

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Nedanstående avtal med entreprenörer har varit i kraft under 2016.
Administrativ förvaltning - redovisning och penningtransaktioner - har första halvåret skötts av Sääf Redovisning & Revision AB och andra halvåret Lundin Ekonomikonsult AB.
Snöröjning av parkeringsplatser (efter avrop) och gräsklippning har skötts av PK Fastighetservice AB.
Uddevalla kommun har plogat och sandat trottoarerna.
Trappstädning har ombesörjts av LAS-Städ AB.
Larm- och hissavtal finns sedan tidigare med SOS Alarm AB respektive Callenberg AB.
Elavtal med Svensk NaturEnergi AB är till 100 % fast pris bundet till 31 juli 2017.
Avtal finns med ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB om årlig översyn av garageporten.

Övrig information om verksamheten

Föreningsstämma hölls den 26 april 2016 i Dagsonrummet, varvid stadgeenliga ärenden behandlades.
Stig Florén höll i ordförandeklubban och Rigmor Gerhardt skrev protokollet.
Städdagen inföll den 12 maj. Ett tjugotal medlemmar deltog, under ledning av Berit Josefsson, med mycket gott resultat.
Under hösten klipptes och beskars träd och buskar, liksom tidigare år under ledning av Åke Karlsson.
8 mars firade kvinnorna i huset den internationella kvinnodagen.
Tillsyn av ett urval av lägenheter enligt PBL-lagen gjordes den 3 maj, Ingen anmärkning.
På midsommarafton anordnades firandet av Raymond Nilsson med flera och kräftskivan, som hölls den 26 augusti, organiserades som vanligt av Maud Jacobsson.
I Bostadsrätternas kostnadsfria kurser har två medlemmar deltagit i två kurser och tre medlemmar i en kurs.
Peter Kristoffersen som skött gräsklippning och snöröjning har sagt upp avtalet. Föreningen har avtalat med RBAB Fastighetservice att ombesörja detta från 1 januari 2017.
Folke Wikström Bygg har utfört den föregående års omnämnda takreparation. Kostnaden blev 499 528 kronor.

Föreningen har tre lån hos SBAB. Ett av dessa har villkorsändrats på fem år med en ränta på 1,72%.
Den 25 november firade föreningen 15 års jubileum med 3-rätters middag i Södertullskyrkan med musik och dans. Maud Jacobsson höll i trådarna så att allt fungerade. I stort sätt alla medlemmar deltog.
Verkligen ett lyckat jubileum.
Avskrivning av föreningens byggnader har skett med 1% (1,5%) på anskaffningsvärde, vilket innebär en livslängd på 100 år.

Till sist vill styrelsen rikta många tack till alla medlemmar, som under det gångna året hjälpt till med än det ena, än det andra.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår sänkta avgifter med 4% för år 2017.

Säte

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Uddevalla kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 205	2 205	2 205	2 144	2 144
Resultat efter finansiella poster	14	169	149	301	307
Soliditet (%)	48	47	46	46	45
Årsavgift per kvm bostadsr.yta	777	777	777	754	754
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 927	7 062	7 187	7 302	7 408
Kapitalkostnader per kvm bostadsrättsyta (kr)	189	222	257	282	286
Amortering per kvm bostadsrättsyta(kr)	135	125	115	106	98
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta (kr)	125	103	105	114	110

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 860 000	1 833 000	501 202	169 164	17 363 366
Disposition av föregående års resultat:		148 000	21 164	-169 164	0
Årets resultat				14 033	14 033
Belopp vid årets utgång	14 860 000	1 981 000	522 366	14 033	17 377 399

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	522 366
årets vinst	14 033
	536 399
disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	148 000
	388 399
	536 399

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	2	2 205 300	2 205 300
Övriga rörelseintäkter	3	7 627	14 164
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 212 927	2 219 464
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 324 585	-903 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 810	-558 071
Summa rörelsekostnader		-1 696 395	-1 461 248
Rörelseresultat		516 532	758 216
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 897	16 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 396	-605 621
Summa finansiella poster		-502 499	-589 052
Resultat efter finansiella poster		14 033	169 164
Resultat före skatt		14 033	169 164
Årets resultat		14 033	169 164

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 745 788	34 116 618
Inventarier, verktyg och installationer	6	139	1 119
Summa materiella anläggningstillgångar		33 745 927	34 117 737
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 981 000	1 833 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 981 000	1 833 000
Summa anläggningstillgångar		35 726 927	35 950 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 920	31 176
Summa kortfristiga fordringar		22 920	31 176
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		832 156	928 669
Summa kassa och bank		832 156	928 669
Summa omsättningstillgångar		855 076	959 845
SUMMA TILLGÅNGAR		36 582 003	36 910 582

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 860 000	14 860 000
Fond för yttre underhåll		1 981 000	1 833 000
Summa bundet eget kapital		16 841 000	16 693 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		522 366	501 202
Årets resultat		14 033	169 164
Summa fritt eget kapital		536 399	670 366
Summa eget kapital		17 377 399	17 363 366
Långfristiga skulder	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 457 273	18 855 126
Summa långfristiga skulder		18 457 273	18 855 126
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		397 194	366 947
Leverantörsskulder		51 393	44 254
Skatteskulder		40 576	39 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 168	241 113
Summa kortfristiga skulder		747 331	692 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 582 003	36 910 582

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Boendeavgifter lägenheter	2 113 860	2 113 860
Boendeavgifter garage	48 240	48 240
Hysesintäkter p-plats	43 200	43 200
	2 205 300	2 205 300

Not 3 Specifikation av övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	0	800
Pant	507	234
Ersättning extra tag	120	300
Hyror uthyrningsrum	6 000	7 650
Försäkringsersättning reparation garageport	0	5 180
Övriga erhållna bidrag	1 000	
	7 627	14 164

Not 4 Specifikation av övriga externa kostnader

	2016	2015
Elavgifter	-53 157	-51 204
Värme	-339 386	-279 038
Vatten och avlopp	-93 290	-87 929
Städning	-28 405	-26 425
Sophämtning	-23 730	-25 927
Snöröjning	-3 319	-3 319
Reparation och underhåll av fastighet	-538 180	-204 125
Fastighetskatt/fastighetsavgift	-40 576	-39 776
Fastighetsförsäkringspremier	-23 533	-23 604
Fastighetskötsel	-10 694	-7 802
Övriga fastighetskostnader	-1 432	-3 920
Förbrukningsinventarier	-8 947	-15 508
Fast telefoni	-6 523	-5 875
Kabel TV	-42 312	-41 440
Revisionsarvode	-10 625	-10 075
Övriga förvaltningskostnader	-1 200	-1 025
Redovisningstjänster	-47 500	-45 625
Bankkostnader	-1 053	-1 768
Övriga externa tjänster	-16 336	-18 642
Tillsynsavgifter myndigheter	-5 568	-5 400
Föreningsavgifter	-4 750	-4 750
Jubileumskostnader	-24 069	0
	-1 324 585	-903 177

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 755 000	38 755 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 755 000	38 755 000
Ingående avskrivningar	-4 638 382	-4 082 137
Årets avskrivningar	-370 830	-556 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 009 212	-4 638 382
Utgående redovisat värde	33 745 788	34 116 618
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	5 000 000
	33 400 000	29 000 000
Bokfört värde byggnader	32 073 788	32 444 618
Bokfört värde mark	1 672 000	1 672 000
	33 745 788	34 116 618

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 063	70 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 063	70 063
Ingående avskrivningar	-68 944	-67 118
Årets avskrivningar	-980	-1 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 924	-68 944
Utgående redovisat värde	139	1 119

Not 7 Andra långfristiga fordringar

Placering Länsförsäkringar och SBAB motsvarande fond för yttre underhåll.

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 833 000	1 685 000
Tillkommande fordringar	296 000	300 000
Avgående fordringar	-148 000	-152 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 981 000	1 833 000
Utgående redovisat värde	1 981 000	1 833 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,65	2020-09-18	7 318 793	7 360 261
SBAB	2,79	2019-04-18	7 018 793	7 060 261
SBAB	1,72	2021-11-19	4 516 881	4 801 551
			18 854 467	19 222 073
Kortfristig del av långfristig skuld			397 194	366 947

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	23 715 000	23 715 000
	23 715 000	23 715 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	16 512 961	17 058 883
	16 512 961	17 058 883

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Uddevalla den 15 mars 2017

Gunilla Johansson

Raymond Nilsson

Victor Rosendahl

Kari Torgheim

Rigmor Gerhart

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Patric Carlén
Auktoriserad revisor