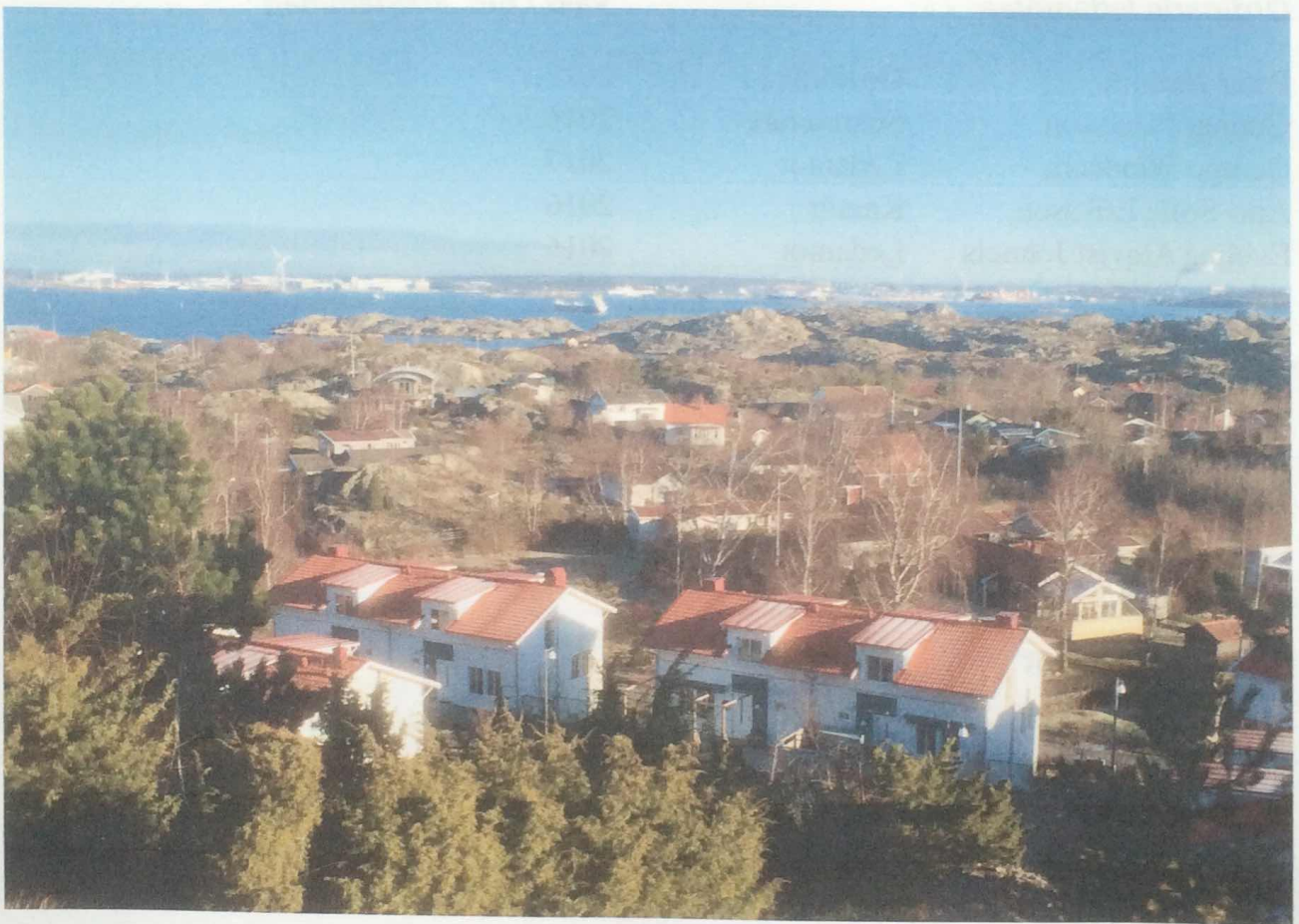


# Årsredovisning

**BRF Brännö Utkiken**

**1/1 2015 - 31/12 2015**



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BRÄNNÖ UTKIKEN  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

## Styrelsen och revisorer samt valberedning utsedda av stämman

### **Ordinarie ledamöter**

Peter Jonsvik	Ordförande	2017
Gunnar Petersson	Sekreterare	2016
George Winnberg	Ledamot	2017
Ann-Sofie Eriksson	Kassör	2016
Evelina Alqvist Johnels	Ledamot	2016

### **Vald t.om. årsstämman**

### **Styrelsesuppleanter**

Maria Nyström		2016
Ylva Riquelme	Egnahemsbolaget	2016

### **Ordinarie revisorer**

Berit Barkin		2016
--------------	--	------

### **Revisorsuppleant**

Britta Jansson	2016	Avgick 18/1 2016
----------------	------	------------------

### **Valberedning**

Kia Jonsvik	2016
-------------	------

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter och suppleanter två i förening.

# Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brännö 4:110 och Brännö 3:89 i Göteborgs Kommun med därpå 4 st byggnader med 14 lägenheter. Fastighetens adress är Vassdalsvägen 8-14.

Fastigheten Brännö 4:110 har vägservitut och ledningsrätt på fastigheten 4:58 samt vägservitut på fastigheten Brännö 3:49 och S:51. Vår tomt består även av halva den asfalterade backen på Hästesprånget.

Under 2015 såldes lägenheterna 12C, 12D, 10B samt 14 A och 14 B av Egnahemsbolaget. Några av dessa har under året varit uthyrda till de som nu köpte dom. Egnahemsbolaget äger inte längre några lägenheter i föreningen.

Under året har vi fått en ny fastighetstaxering på småhusenheten (8A-D och 14A-B). Hyreshusenheten (10A-D och 12A-D) kommer att fastighetstaxeras om några år.

Lägenhetsfördelning:

<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>
4	10

Total tomtarea: 3 935 kvm

bostadsarea: 1 092 kvm

Årets taxeringsvärde

Småhusenheten: fast.tax 2015

7 416 000 (tidigare 6 894 000)

Hyreshusenheten:

7 887 000

Summa taxeringsvärde:

15 303 000 (2014: 14 781 000)

---

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Vi kunde behålla en bra försäkringslösning även efter att vi tagit över förvaltningen själva.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget bekostas av föreningen. Alla som bor i vårt område måste ha en gällande hemförsäkring.

Nytt från hösten 2015 är att Triple Play, genom Telia, betalas av föreningen som består av bredband(fiber) 100/100 Mbit, IP telefoni (den fasta delen) och Lagom TV-utbud (16 kanaler).

## Förvaltning

Föreningen sköter själva förvaltningen sedan 1/1 2015 och har arvoderat Peter Jonsvik för detta. Arbetstiden uppskattas till 1,5 timma/vecka för att sköta föreningens betalningsuppdrag och bokföring. Lägenhetsförteckningen är styrelsens ansvar och den löpande registreringen i denna sköts av förvaltaren. Avtalet löper på tills dess styrelsen beslutar annorlunda. Föreningens styrelse har en under provperiod från april - december haft möjlighet att rådgöra med Bostadsrätterna. Efter provperioden förnyades inte detta då styrelsen ansåg att vi klarar att reda ut dessa frågor tillsammans med medlemmarna.

# Underhåll och miljö

## Arets underhåll

Föreningen har installerat avfuktare i alla tre förråden sk sorptionsavfuktare som håller fuktnivån på 55% i förråden. När fuktigheten kan kontrolleras så kan utrymmena användas på ett mer funktionellt sätt. Fördelen med sorptionsavfuktare är att de tar bort fukten utan att tillföra så mycket värme. Systemet behöver en minimal skötsel. Kostnaden blev 147.694 kr och något lägre än offerten. Föreningen finansierade detta med de likvida medel som fanns och behövde inte låna till detta.

## Kommande underhåll

Under 2015 har fastigheterna besiktigats med slutbesiktning 4 mars 2015. Kommande planerade underhållsarbeten är först 2019 då fastigheten planeras att målas enligt underhållsplanen.

## Allmänt

Under året har hållits 7 styrelsemöten (nr 15-22) 13/1, 17/2, 31/3, 6/5, 26/5, 8/10, 25/11. Årsmöte 31/3, Extrastämmor 15/4 (ändring av stadgarna samt motioner) och 6/5 (avfuktning av kallförråden).

Solceller har diskuterats och en ansökan om ekonomiskt stöd från länsstyrelsen har skickats in i februari 2016. Bidraget är på 20% av investeringen och om årsstämman beslutar att satsa på solel så har vi en ansökan inne i systemet och som kanske har behandlats till hösten. Tanken med solelen är att det är en miljöinvestering och en långsiktig bra ekonomisk investering för föreningen. Våra fastigheter är byggda som lågenergihus och med bergvärmesystemet är vi idag på Energiprestanda: 58 kWh/m<sup>2</sup> och år.

## Ordföranden har ordet

Under 2015 har alla lägenheter sålts av Egnahemsbolaget. Några har varit uthyrda till de som nu köpte. Totalt bor det 28 personer i Utkiken och det är 21 medlemmar (31/12 2015).

Styrelsen och medlemmarna gör ett mycket bra arbete för att hålla nere kostnaderna och tillsammans har vi kunnat hålla avgiften för bostadsrätterna på samma nivå fjärde året i rad. Även räntekostnaderna har varit betydligt under budget enligt den ekonomiska planen. Vi har gjort klart i stort sett alla besiktningar och även fått ersättning från Egnahemsbolaget för den höga elkostnaden som var hösten 2012- våren 2013 med 19.250 kr. Anledningen var att bergvärmepannan inte var rätt inställd efter installationen.

Under året har styrelsen diskuterat vad som är den "egna tomten" och det som vi kallar för sköteselområde. Detta kommer att tillsammans med föreningens riktlinjer tas upp på en extra stämma i mars 2016.

Styrelsen har budgeterat för vissa investeringar och utsett ansvariga för att komma igång med dessa projekt. Det är: cykelcarport (budget 15.000 kr), ventiler till 2orna (budget 16.000 kr), nya lampor till lyktstolparna så att de lyser mindre åt sidan (budget 8.000 kr), altan/iordningställande på kullen (budget 20.000 kr). Beloppen är tänkta utifrån att vi gör en del av arbetena själva. Skulle det behövas mer pengar till något av projekten så får styrelsen behandla detta.

Samfällighet: Föreningen är delaktig i Samfälligheten Brännö Vägförening.

Peter Jonsvik  
för styrelsen i  
BRF Brännö Utkiken

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 127 421
Årets resultat före fondförändring	+ 31 174
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 130 600
Summa	- 226 847

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balanser i ny räkning	- 226 847

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

Årets avskrivning på fastigheter är enligt de regler Bokföringsnämnden beslutat om. Resultatet före finansiella kostnader men innan avskrivningar var

2015: 423 734 kr

Avskrivningen 2015 är på: 369 251 kr

# Resultaträkning

		2015	2014
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		627 134	572 524
Debiterade vattenavgifter(2014 var det två år)		35 698	57 970
Debiterade elavgifter Egnahemsbolaget (engång)		19 250	0
Övriga intäkter		1 120	100
Intäkter hjärtstartare		1 250	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>684 452</b>	<b>630 566</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	Not 1	- 195 709	- 189 798
Övriga kostnader	Not 2	- 20 557	- 52 496
Arbetskraftskostnader	Not 3	- 44 481	- 24 969
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>- 260 717</b>	<b>- 267 264</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>423 734</b>	<b>363 310</b>
Avskrivning	Not 4	- 369 251	- 369 251
Avskrivning på maskiner och inventarier		- 6 149	0
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>- 375 400</b>	<b>- 269 251</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteutäkter	Not 5	261	3 788
Räntekostnader		- 78 939	- 93 106
Ej avdragsgill räntekostnad		- 24	0
Räntekostnad kortfristig skuld		- 775	0
<b>Summa</b>		<b>- 79 477</b>	<b>- 89 318</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 31 174</b>	<b>- 95 266</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 130 600	- 130 600
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 161 774</b>	<b>- 225 866</b>

## Balansräkning

		2015	2014
<b>Tillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	47 510 626	47 879 877
Maskiner och inventarier		141 544	0
Hyses- och avgiftsfordring		6 581	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	0	12 500
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Skattekonto		- 20 081	0
Placeringskonto	Not 8	350 050	350 000
Swedbank transaktionskonto		308 475	88 196
<b>Summa tillgångar</b>		<b>48 297 195</b>	<b>48 330 573</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Bundet eget kapital			
Insatser		- 44 348 000	- 44 348 000
Underhållsfond		+ 391 800	+ 261 200
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 127 421	- 222 688
Årets resultat		+ 31 174	+ 95 267
Avsättning till underhållsfond		- 391 800	- 261 200
<b>Summa eget kapital</b>		<b>- 44 444 247</b>	<b>- 44 475 421</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	Not 9	- 3 800 000	- 3 800 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		- 52 948	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10		- 55 151
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>- 48 297 195</b>	<b>- 48 330 573</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		4 000 000	4 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Antal år</u>	<u>Slutår</u>
Byggnader	Rak amortering	120	2135
Byggnadsmaskiner	Rak amortering	10	2026

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Avskrivning enligt Bokföringsnämndens rekommendationer. Tidigare var avskrivning progressiv och nu är den rak. Sorptionsavfuktarna har en avskrivningstid på 10 år.

## Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i kr om inget annat anges

	2015-12-31	2014-12-31
--	------------	------------

### Not 1 Driftkostnader och material

Snö- och halkbekämpning	12 500	19 270
Hjärtstartare	11 434	0
Reparationer	8 063	20 428
Planteringsytor, lekplats	9 243	4 387
El	79 470	69 373
Vatten	27 746	31 659
Sophämtning	8 643	8 589
Företagsförsäkring	10 551	8 068
Arrendeavgift Vägföreningen	9 747	9 747
Föreningsmaterial	0	4 853
Triple Play Telia från okt 2015	18 312	13 395
	<b>195 709</b>	<b>189 798</b>

### Not 2 Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier- material	4 097	7 918
Telefon och porto	140	140
Företagsförsäkring 2016	11 771	0
Revisionsarvode extern	0	5 513
Möteskostnader	954	0
Förvaltningskostnad (Riksbyggen)	0	36 564
Bankkostnader	500	560
Övriga externa kostnader	3 095	1 800
	<b>20 557</b>	<b>52 496</b>



### Not 3 Arbetskraftskostnader

Arvode styrelsen året innan	13 000	10 000
Arvode extra arbete besiktning, bokslut mm	5 000	9 000
Arvode förvaltning	18 000	0
Sociala avgifter	2 825	5 969
Sociala avgifter på förvaltningsarvode	5 656	0
	<b>44 481</b>	<b>24 969</b>

### Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	369 251	369 251
--	---------	---------

### Not 5 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto Swedbank	49,58	109
Ränteintäkter likviditetsplacering Riksbyggen	<u>211</u>	<u>3 680</u>
	261	3 786

### Not 6 Byggnader och mark

#### Anskaffningsvärden

#### Vid årets början

Byggnader	44 312 928	44 312 928
Mark	3 939 000	3 939 000
Årets anskaffningar	<u>147 694</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärde	48 399 622	48 251 928
Årets avskrivning byggnader	<u>-369 251</u>	<u>-369 251</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-738 502	-369 251

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna kostnader - snöröjning för 2015	0	12 500
--	---	--------

### Not 8 Likviditetsplacering

Placeringskonto	350 000	350 000
-----------------	---------	---------

<b>Not 9 Fastighetslån</b>	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	<u>3 800 000</u>	<u>3 800 000</u>
Skuld vid årets slut	3 800 000	3 800 000
Swedbank Hypotek 2,97%	2018-03-27	2 000 000 kr
Swedbank Hypotek 1,05%	Rörlig	<u>1 800 000 kr</u>

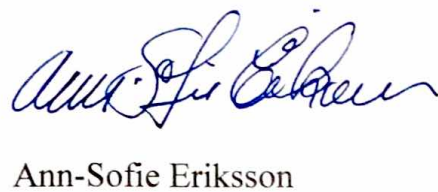
### **Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna elnätsavgifter	0	0
Upplupna vattenavgifter	0	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	0
Upplupna revisionsarvoden	6 250	6 250
Övriga upplupna kostnader för reparation o underhåll	0	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>6581</u>	<u>23 597</u>
	12 831	29 847

Brännö 2016-02-22



Peter Jonsvik

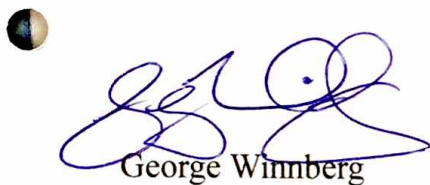


Ann-Sofie Eriksson



Gunnar Petersson

Evelina Ahlqvist Johnels



George Winnberg



## **Revisionsberättelse**

### **Till Årsstämman för BRF BRÄNNÖ UTKIKEN 769624-1210**

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2015 i Brf Brännö Utkiken. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 17 april 2016

Revisor



Berit Barkin