

Årsredovisning för
Brf Bäckevis 2
716444-1649

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckevik 2, 716444-1649, med säte i Tjörns Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1987 och äger och förvaltar fastigheten Bäckevik 1:150 i Tjörns Kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta om 1.942 m² och innehåller 24 lägenheter i radhus upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13.500.000:-, varav markvärde 5.424.000:-.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 3 protokollförda sammanträden. Extra stämma för beslut om nya stadgar har hållits.

För åren före 1999 betalade Boverket ut mellanskillnaden mellan en garanterad ränta och den verkliga låneräntan som ett räntebidrag. I samband med att räntebidraget upphörde 1999 avtalade föreningen om rekonstruktion med Venantius AB. Rekonstruktionen innebar en eftergift av låneräntor. Nedskrivning av fastighetens värde med motsvarande belopp skedde. Det nedskrivna beloppet har i årets redovisning återförts, vilket påverkat årets resultat med 1.250.000:-. Ett lån har ränteändrats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Ett lån har bundits om till en ränta om 2,20% till 2021-03-25.

Planerat underhåll.

Intervaller för fasad och fönstermålning ligger i planen på 2021 och 2025. Löpande smärre underhåll utförs kontinuerligt med eget arbete.

Historiskt underhåll.

2014 En värmepanna är utbytt.
2013 Områdesbelysning utbytt.
2011 Målning av fasader.
2011 Samtliga värmepannor utbytta.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 309 009	1 280 929	1 281 219	1 281 058
Bruttoresultat	791 595	767 243	638 958	678 184
Resultat efter finansiella poster	1 547 753	254 250	253 613	228 794
Soliditet, %	27	19	18	16

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	691 000	709 027	1 214 260	254 250
Disposition enli årsstämmobeslut	-	74 305	179 945	-254 250
Årets resultat	-	-	-	1 547 753
Vid årets slut	691 000	783 332	1 394 205	1 547 753

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1.691.957:- behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	1 394 205
Årets resultat	1 547 753
Totalt	<hr/> 2 941 958
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	-74 305
Balanseras i ny räkning	2 867 653
Ingående behållning	783 332
Överföring till Fond för yttre underhåll	74 305
Utgående behållning	<hr/> 857 637

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 309 009	1 280 929
Summa rörelseintäkter		1 309 009	1 280 929
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-470 706	-467 842
Styrelsearvoden inkl. soc.kostn.	3	-46 708	-45 844
Summa rörelsekostnader		-517 414	-513 686
Rörelseresultat		791 595	767 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 211	3 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 906	-340 253
Summa finansiella poster		-288 695	-336 433
Resultat efter finansiella poster		502 900	430 810
Bokslutsdispositioner			
Återföring avskrivningar		1 250 000	-
Avskrivningar		-205 147	-176 560
Summa bokslutsdispositioner		1 044 853	-176 560
Resultat före skatt		1 547 753	254 250
Skatter			
Årets resultat		1 547 753	254 250

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4,5	13 793 740	12 705 606
Inventarier, verktyg och installationer	6	351 345	365 746
Summa materiella anläggningstillgångar		14 145 085	13 071 352
Summa anläggningstillgångar		14 145 085	13 071 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 381	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 953	20 587
Summa kortfristiga fordringar		58 334	20 587
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 273 952	1 894 097
Summa kassa och bank		2 273 952	1 894 097
Summa omsättningstillgångar		2 332 286	1 914 684
SUMMA TILLGÅNGAR		16 477 371	14 986 036

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		691 000	691 000
Summa bundet eget kapital		691 000	691 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		783 332	709 027
Balanserat resultat		1 394 205	1 214 260
Årets resultat		1 547 753	254 250
Summa fritt eget kapital		3 725 290	2 177 537
Summa eget kapital		4 416 290	2 868 537
<i>Avsättningar</i>			
Medlemmarnas lägenhetsfond		111 757	105 131
Summa avsättningar		111 757	105 131
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 7	11 649 976	11 749 978
Summa långfristiga skulder		11 649 976	11 749 978
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29 518	27 892
Övriga skulder		100 002	100 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 828	134 496
Summa kortfristiga skulder		299 348	262 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 477 371	14 986 036

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar	1 305 607	1 294 993
Utbetalningar till leverantörer	-508 174	-433 921
	<u>797 433</u>	<u>861 072</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor	797 433	861 072
Erhållen ränta	2 210	3 820
Erlagd ränta	-290 906	-363 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	508 737	501 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 880	-43 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 880	-43 188
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 002	-100 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 002	-100 002
Årets kassaflöde	379 855	358 566
Likvida medel vid årets början	1 894 097	1 535 531
Likvida medel vid årets slut	2 273 952	1 894 097

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	100
-Förråd	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-15

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver

Noter till resultaträkning

Not 2 Resultaträkning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 155 360	1 155 360
Parkeringsavgifter	8 200	8 950
Vattenavgifter	136 996	115 507
Övriga intäkter, avgifter	8 453	8 453
Summa nettoomsättning	1 309 009	1 288 270
Fastighetskostnader		
Underhåll och reparationer	-22 336	-22 336
Fastighetsskötsel	-12 200	-11 800
Snörenhållning	-3 097	-2 394
Vägavgifter	-23 400	-23 400
Elektricitet	-19 854	-16 460
Vatten o avlopp	-127 972	-124 957
Renhållning o sotning	-33 490	-27 491
Försäkringspremier	-38 723	-30 887
Fastighetsskatt	-100 436	-101 250
Styrelsearvoden inkl.soc.avg	-46 708	-45 844
Ekonomisk förvaltning extern	-22 453	-22 452
Övriga kostnader	-24 043	-24 432
Somma fastighetskostnader	-474 712	-453 703
Avsättning till medlemmarnas lägenhetsfond	-42 702	-42 402
Avskrivningar		
Byggnad	-161 866	-161 866
Inventarier	-43 281	-39 694
Återföring nedskrivning	1 250 000	-
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	2 211	3 820
Räntekostnader	-290 906	-340 175
Årets resultat	1 547 753	254 250

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden och andra ersättningar:	-34 000	-34 000
Summa	-34 000	-34 000
Sociala kostnader	-12 708	-12 708

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 283 158	14 283 157
	14 283 158	14 283 157
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 225 965	-1 095 634
-Årets avskrivning enligt plan	-155 332	-130 332
	-1 381 297	-1 225 966
Nedskrivning	-	-1 250 000
Redovisat värde vid årets slut	12 901 861	11 807 191
Mark	700 000	700 000
Redovisat värde vid årets slut, byggnad och mark	13 601 861	12 507 191

Not 5 Förråd

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	261 366	261 366
	261 366	261 366
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-62 953	-56 418
-Årets avskrivning enligt plan	-6 535	-6 535
	-69 488	-62 953
Redovisat värde vid årets slut	191 878	198 413
Summa byggnad, förråd och mark	13 793 739	12 705 605

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 061 565	1 061 564
Vid årets slut	1 061 565	1 061 564
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-695 818	-656 124
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-43 281	-39 694
Vid årets slut	-739 099	-695 818
Redovisat värde vid årets slut	322 466	365 746

Not 7 Inteckningslån

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	11 149 966	11 249 968
	11 149 966	11 249 968

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	14 572 000	14 572 000
Summa ställda säkerheter	14 572 000	14 572 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
-----------------------------	------	------

Not 9 Långfristiga skulder

<i>Låneinstitut</i>	<i>Villkorsändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Orusts Sparbank	2019-01-01	1,69%	2 749 978	2 849 980
Swedbank Hypotek	2017-03-10	3,04%	5 400 000	5 400 000
Swedbank Hypotek	2020-02-11	2,20%	3 600 000	3 600 000
	2018-07-05	2,47%	11 749 978	11 849 980

Underskrifter

Ort och datum

Lars Liirus
Styrelseordförande

Rigmor Andréasson
Sekreterare

Ulla Engblom
Kassör

Stig-Ove Johansson
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Rindeborg
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma