

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2

769632-0899

Räkenskapsåret

2016-04-18 till 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventualityförpliktelser	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsstenagatan 2, 769632-0899, får härmed avge årsredovisning för 2016-04-18 - 2016-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jennifer Bäck

Ordförande

Vald t.o.m. föreningsstämman

2017

Markus Green

Ledamot

2017

Emelie Wedlin

Ledamot

2017

Ordinarie revisorer

Frejs Revisorer

Auktoriserad revisor

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 56:8 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
24	4	0	0	0	0

Total tomtarea: 1510 kvm

Total bostadsarea: 1030 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE sedan 20161101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 0 kr och planerat underhåll för 0 kr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har ännu inte sammanställt en underhållsplan för kommande underhåll av föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit extra föreningsstämma 21 september 2016/2016.

Resultat och ställning (tkr)

	2016-04-18 - 2016-12-31*
Rörelsens intäkter	170
Årets resultat	6
Årets resultat exkl avskrivningar	66
Avsättning till underhållsfond	-32
Resultat efter fondförändringar	-26
Totalt eget kapital	26 723
Balansomslutning	46 128
Soliditet %	58
Likviditet %	1 039
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	132
Bostadshyra kr / kvm	216
Driftskostnad, kr / kvm	53
Ränta, kr / kvm	20
Snittränta (%)	0,11
Underhållsfond, kr / kvm	31
Lån, kr / kvm	18 615

*Föreningens förvärvade fastigheten i slutet av 2016. Nyckeltalen representerar inte ett helt verksamhetsår.

Årsavgiftsnivå, drifts- kostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen har sedan föreningens bildande inte justerat avgifterna.

Överlåtelse

Under 2016/2016 har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 0 medlemmar.

27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
TJG Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Wallenstam Naturenergi	El-avtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	-	-	-	-
Insatser inbetalade under året	26 717 295			
Avsättning till underhållsfond		32 400	-32 400	
Årets resultat				6 168
Vid årets slut	26 717 295	32 400	-32 400	6 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-
Årets resultat före fondförändring	6 168
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-32 400
Summa över/underskott	-26 232

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-26 232

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-04-18- 2016-12-31</i>
Arsavgifter och hyror		
Årsavgifter	1	170 225
		<u>170 225</u>
Rörelsens kostnader		
Fastighetsavgift/skatt		-5 934
Driftskostnader	2	-48 385
Övriga kostnader	3	-29 621
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	-59 784
		<u>-143 724</u>
Rörelseresultat		<u>26 501</u>
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader	6	-20 333
		<u>6 168</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>6 168</u>
Resultat före skatt		<u>6 168</u>
Årets resultat		<u>6 168</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7	42 637 366
		<u>42 637 366</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	8	50 000
		<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 687 366</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 811
		<u>10 811</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	3 430 297
Summa omsättningstillgångar		<u>3 441 108</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 128 474</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser		26 717 295
Underhållsfond		32 400
		<u>26 749 695</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		6 168
Avsättning till underhållsfond		-32 400
		<u>-26 232</u>
Summa eget kapital		<u>26 723 463</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån	11	15 800 000
Övriga långfristiga skulder	12	3 273 533
		<u>19 073 533</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11	100 000
Leverantörsskulder		43 565
Övriga skulder		50 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	137 807
		<u>331 478</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 128 474</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-04-18- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	26 501
Avskrivningar	59 784
	<u>86 285</u>
Erhållen ränta	-
Erlagd ränta	-20 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-20 333
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning (-) av rörelsefordringar (1)	-10 811
Ökning(+) av rörelseskulder (2)	231 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 619
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Årets upplåtna lägenheter	26 717 295
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 697 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 979 855
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	19 173 533
Andelar i dotterbolag	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 123 533
Årets kassaflöde	3 430 297
Likvida medel vid årets slut	3 430 297

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader /Byggnader skrivs av enligt en rak plan	År
- Stomme	100
- Yttertak	50
- Fasad	50
- Fönster	50
- Hissar, installationer, el	40
- Övrigt	40

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-04-18- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	92 402
Hyror, bostäder	71 574
Hyror, p-platser/garage	6 249
Summa	170 225
Framtida hyresintäkter utifrån ingångna avtal:	
År 1	115 405
År 2-5	-

Not 2 Driftskostnader

	2016-04-18- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	8 615
El	2 980
Uppvärmning	29 697
Vatten och avlopp	3 468
Avfallshantering	805
Fastighetsförsäkring	755
Arrendeavgifter	485
Kabel-TV	1 580
Summa	48 385

Not 3 Övriga kostnader

	2016-04-18- 2016-12-31
Tele och post	413
Förvaltningskostnader	17 345
Revision	7 500
IT-tjänster	492
Övriga externa kostnader	3 871
Summa	29 621

Not 4 Arvoden

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

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-04-18- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	59 784
Summa	59 784

Not 6 Räntekostnader

	2016-04-18- 2016-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	20 333
Summa	20 333

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	
<i>Vid årets början</i>	-
<i>Årets anskaffningar</i>	
-Byggnader	27 753 148
-Mark	14 944 002
	42 697 150
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	42 697 150
<i>Ingående avskrivningar</i>	
<i>Vid årets början</i>	-
<i>Årets avskrivning</i>	
-Årets avskrivning på byggnader	-59 784
	-59 784
<i>Utgående avskrivningar</i>	-59 784
Redovisat värde	42 637 366
<i>Varav</i>	
Byggnader	27 693 364
Mark	14 944 002
Taxeringsvärden	
Bostäder	21 600 000
Totalt taxeringsvärde	21 600 000
<i>Varav byggnader</i>	12 600 000

Not 8 Andelar i koncernföretag

2016-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Redovisat värde vid årets slut

-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighetsbolaget Forsstenagatan 2 A-D i Källtorp AB, 559044-1548, Göteborg	500	100	50 000
			50 000

Uppgifter om eget kapital och resultat

Eget kapital

Resultat

Fastighetsbolaget Forsstenagatan 2 A-D
i Källtorp AB

50 000

-

Fastighetsbolaget Forsstenagatan 2 A-D
i Källtorp AB.

Inköp

36 155 000

Omfördelning anskaffningsvärde vid aktieförvärv

Fastighetsbolaget Forsstenagatan 2 A-D
enligt RedU9

-36 155 000

Utgående anskaffningsvärden

50 000

Redovisat värde

50 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31

Förutbetald försäkring

4 527

Övriga förutbetalda kostnader

6 284

10 811

Not 10 Kassa och bank

2016-12-31

Transaktionskonto, Handelsbanken

228 339

Transaktionskonto, Nordea

3 201 958

3 430 297

Not 11 Fastighetslån

2016-12-31

Fastighetslån

15 900 000

Summa

15 900 000

Låneinstitut	Ränta %	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,10	2020-10-15		4 500 000	-	4 500 000
Nordea	0,70	2018-10-17		2 250 000	-	2 250 000
Nordea	0,61	2017-11-01		2 250 000	-	2 250 000
Nordea	0,61	2017-11-01		6 900 000	-	6 900 000
			0	15 900 000	-	15 900 000

Not 12 Övriga långfristiga skulder

	2016-12-31
Reverslån, Wallenstam Bostadsfinansiering AB	3 273 533
	3 273 533

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	20 333
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	74 563
Upplupna driftskostnader	27 850
Upplupna revisionsarvoden	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 561
	137 807

Not 14 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har tidigt 2017 tecknat avtal med Bredablick Fastighetspartner AB om att upprätta en underhållsplan. Underhållsplanen kommer hjälpa föreningen att underhålla sin fastighet.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	
Fastighetsinteckningar	15 900 000
Summa ställda säkerheter	15 900 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-

Underskrifter

Göteborg 2017- -

Jennifer Bäck
Ordförande

Markus Green

Emelie Wedlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- -
Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor