

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jättegrytan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2016.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thomas Bengtsson	Ledamot
Christina Färnlöf	Ledamot
Hans Karstorp	Ledamot
Mattias Lundhaw	Ledamot
Gabriella Nilsson	Ledamot

Gabriella Lundhaw	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Andskär	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Anne-Bell Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bö 33:9	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

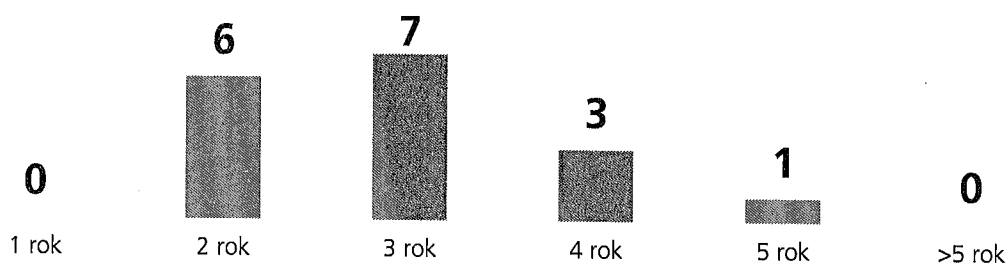
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 662 m², varav 1 632 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Källarförråd	9 m ²	Tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppdatering av larmsystem	2015
Översyn av fönster	2015
Bredband och IP telefoni	2014
Renovering torkrum	2014
Stuprör mot gård	2013
Ny entrédörr	2013
Portkods-system	2013
Blästring av tak	2011
Omfogning av fasad	2009
Planerat underhåll	År
Elcentral hiss	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

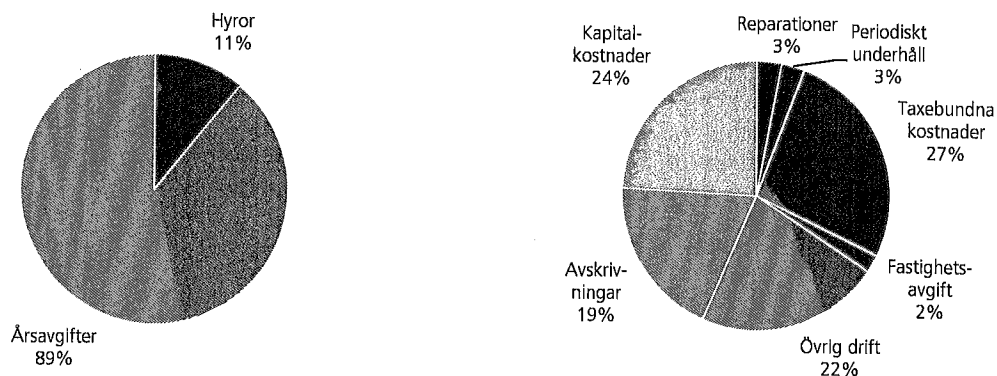
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 287 079	1 940 086
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 138 756	1 136 469
Finansiella intäkter	353	2 352
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 143
Ökning av kortfristiga skulder	10 390	0
	1 149 499	1 151 964
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	575 304	487 640
Finansiella kostnader	246 348	278 057
Ökning av kortfristiga fordringar	21 773	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	39 274
	843 425	1 804 971
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 593 153	1 287 079
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	306 073	-653 006

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Uppgradering av larmsystem.

Översyn av samtliga fönster och balkongdörrar.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten planeras för 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	660	660	662
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 170	1 147	1 126	1 126
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 791	5 791	6 442	6 442
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	14	19
Värmekostnad/m ² totalyta	102	85	110	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	33	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	148	167	185	214
Soliditet (%)	67	67	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	122	178	31	132
Nettoomsättning (tkr)	1 139	1 136	1 135	1 138

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 632 m² bostäder och 30 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	122 111
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 005 331
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 903
summa balanserat resultat	-953 123

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

28 661
-924 462

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 138 756	1 136 468
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	1
Summa rörelseintäkter		1 138 756	1 136 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-527 760	-443 806
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 544	-43 834
Avskrivningar	Not 5	-195 346	-195 346
Summa rörelsekostnader		-770 650	-682 986
RÖRELSERESULTAT		368 106	453 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		353	2 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 348	-278 057
Summa finansiella poster		-245 995	-275 705
ÅRETS RESULTAT		122 111	177 778

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	25 762 704	25 958 050
Summa materiella anläggningstillgångar	25 762 704	25 958 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 762 704	25 958 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	11	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	1 463 110	1 135 263
Summa kortfristiga fordringar	1 463 121	1 135 274
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	151 927	151 927
Summa kassa och bank	151 927	151 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 615 048	1 287 201
SUMMA TILLGÅNGAR	27 377 752	27 245 251

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 961 418	18 961 418
Fond för yttre underhåll	Not 9	292 322	230 794
Summa bundet eget kapital		19 253 740	19 192 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 075 233	-1 191 483
Årets resultat		122 111	177 778
Summa fritt eget kapital		-953 122	-1 013 705
SUMMA EGET KAPITAL		18 300 618	18 178 507
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	8 894 432	8 894 432
Summa långfristiga skulder		8 894 432	8 894 432
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		57 650	45 106
Skatteskulder		23 720	21 699
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 11	101 332	105 508
Summa kortfristiga skulder		182 702	172 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 377 752	27 245 251
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 10	11 221 000	11 221 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100år	100år
Tvättstuga	10år	10år
Larm	10år	10år
Porttelefon	5år	5år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 014 021	1 014 021
	Hyror bostäder	108 023	106 113
	Hyror lokaler	4 340	3 960
	Hyror garage	12 360	12 360
	Öresutjämning	12	14
		1 138 756	1 136 468

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	1
		0	1

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 257	70 784
	Snöröjning/sandning	5 768	4 582
	Sotning	7 256	0
	Hissbesiktning	2 345	1 154
	Gemensamma utrymmen	260	1 057
	Gård	1 890	358
	Serviceavtal	6 621	6 385
	Förbrukningsmateriel	3 133	1 155
	Störningsjour och larm	0	800
	Fordon	409	0
		89 939	86 273
	Reparationer		
	VVS	30 271	0
	Hiss	0	19 239
		30 271	19 239
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	7 000	0
	Sophantering/återvinning	0	8 375
	Installationer	13 776	0
	Elinstallationer	7 885	0
		28 661	8 375
	Taxebundna kostnader		
	El	23 014	19 889
	Värme	169 709	141 294
	Vatten	53 573	47 155
	Sophämtning/renhållning	23 508	22 330
		269 804	230 668
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 848	27 986
	Kabel-TV	66 096	49 566
		86 944	77 552
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 141	21 699
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	527 760	443 806
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	294
	Föreningskostnader	760	930
	Styrelseomkostnader	1 460	1 544
	Förvaltningsarvode	31 740	30 934
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 044
	Administration	2 554	928
	Konsultarvode	5 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	8 160
		47 544	43 834

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	182 528	182 528
	Förbättringar	12 818	12 818
		195 346	195 346

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 742 750	27 742 750
	Utgående anskaffningsvärde	27 742 750	27 742 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 784 700	-1 589 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 346	-195 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 980 046	-1 784 700
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 762 704	25 958 050
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 402 981	9 402 981
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 501 000	14 501 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		23 301 000	23 301 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 200 000	23 200 000
	Lokaler	101 000	101 000
		23 301 000	23 301 000

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	21 884	111
	Klientmedel hos SBC	1 441 226	1 135 152
		1 463 110	1 135 263

Not 8	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	18 961 418	0	0	18 961 418
	Fond för yttre underhåll	292 322	69 903	-8 375	230 794
	S:a bundet eget kapital	19 253 740	69 903	-8 375	19 192 212
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-1 075 233	-69 903	186 153	-1 191 483
	Årets resultat	122 111	122 111	-177 778	177 778
	S:a ansamlad förlust	-953 122	52 208	8 375	-1 013 705
	S:a eget kapital	18 300 618	122 111	0	18 178 507

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	230 794	254 016
	Reservering enligt stadgar	69 903	69 903
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-8 375	-93 125
	Vid årets slut	292 322	230 794

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,130 %	3 000 000	3 000 000	2018-11-26
	Swedbank	3,360 %	3 700 000	3 700 000	2021-01-13
	Swedbank	0,927 %	2 194 432	2 194 432	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		8 894 432	8 894 432	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			8 894 432	8 894 432	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 894 432 kr.

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	19 042	19 130
	Förutbetalade avgifter och hyror	82 290	86 378
		101 332	105 508

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 5 2016



Thomas Bengtsson
Ledamot



Christina Färnlöf
Ledamot



Hans Karstorp
Ledamot

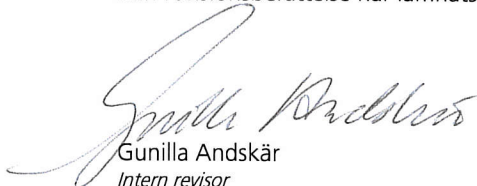


Mattias Lundhag
Ledamot



Gabriella Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2016



Gunilla Andskär
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet för Bostadsrättsföreningen Jättegrytan 2

Organisationsnummer 769606-3481

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf. Jättegrytan 2.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Styrelsen ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för att upprätta den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

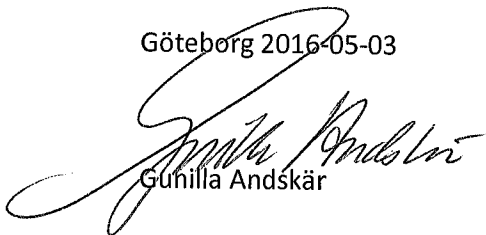
Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Jag tillstyrker också att mötet tillstyrker resultat- och balansräkningen.

Göteborg 2016-05-03



Gunilla Andskär