

Årsredovisning
för
Brf Hembygden

769608-8538

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Hembygden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetsåret var föreningens femtonde. Räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om mark skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. I vårdandet av det ekonomiska intresset ingår uppgiften underhålla fastigheterna så att de hålls i gott stånd med bibehållet värde och att de erbjuder en god boendemiljö.

Föreningen registrerades 2002-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2014-12-01 och uppdaterades på årsstämman 2016-05-18.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-02-12.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Under tiden 1 januari fram till årsmötet den 18 maj 2016 hade styrelsen följande sammansättning:

Stefan Sundin	styrelse ledamot, ordförande
Tommy Randhem	styrelseledamot, ekonomi
Jonna Lauhage	styrelseledamot, sekreterare
Torbjörn Jonsson	styrelseledamot, bredband och telefoni
Alarik Hammar	styrelseledamot, fastighet
Gunnar Gustafsson	styrelsesuppleant, brandsyn och hemsida
Claes Alfredsson	styrelsesuppleant, samordnare fastighetsfrågor

Vid årsmötet 18 maj 2016 valdes följande styrelse som vid sitt första sammanträde konstituerade sig enligt följande:

Stefan Sundin	styrelse ledamot, ordförande
Tommy Randhem	styrelseledamot, ekonomi
Jonna Lauhage	styrelseledamot, sekreterare
Torbjörn Jonsson	styrelseledamot
Gunnar Gustafsson	styrelseledamot
Annika Vilhelmsson	styrelsesuppleant
Claes-Göran Alfredsson	styrelsesuppleant

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rok	22
3 rok	17
4 rok	5
5 rok	6

Parkering

Bostadsrättsföreningen disponerar 3 parkeringsplatser för medlemmarnas korttidsparkering vid lastning och lossning och andra korttidsärenden. På grund av upprepade tidsöverträdelser formaliserades användandet av platserna under våren 2015 med Securitas som bevakningsföretag. Föreningens medlemmar har rätt att söka tillstånd till boendeparkering hos Göteborgs Kommun, område C4.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under verksamhetsåret. Styrelsen bedömer att ingen förändring behöver ske under 2017.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad och utgjorde 1 268 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet under 2016.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2016	2015
Ingående kassasaldo	611 133	849 672
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 403 591	3 397 927
Finansiella intäkter	0	984
Förändring kortfristiga fordringar	22 785	48 920
Förändring kortfristiga skulder	178 770	0
	3 605 146	3 447 831
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 769 117	1 588 946
Räntekostnader/finansiella kostnader	186 971	246 518
Förändring kortfristiga skulder	0	250 906
Amortering av föreningens lån	1 100 000	1 600 000
	3 056 088	3 686 370
Årets kassaförändring	549 058	- 238 539
Utgående kassasaldo	1 160 191	611 133

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gällande underhållsplan (för perioden 2015 och 30 år framåt) innehöll för 2016 begränsat underhåll. Styrelsen beslutade att skjuta på en aktivitet till ett senare tillfälle och återstående underhåll var av ringa karaktär.

Grundvattennivåer i samtliga källarplan följdes upp under året. Det utgör ett värdefullt referensmaterial i samband med byggnationer i närområdet.

Samtliga hissar blev genomgångna under året och hissknappar byttes i mån av behov.

Styrelsen beslutade att skärpa brandöversynen inom föreningen, innebärande att tillkommande till den löpande kontrollen i trapphusen, en loggbok har införts där samtliga brandförebyggande åtgärder löpande skall noteras. Styrelsen beslutade också att en komplett brandöversyn skall genomföras 1a kvartalet 2017 med hjälp av extern kompetens.

Lägenhet 411 Smedjegatan 3 var ursprungligen byggd till en ateljé, innebärande en begränsad ljudisolering av genomgående rör-installationer. Under året genomfördes därför en mindre ombyggnad och ljudisolering i lgh 411.

SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) övertog städningen inom Hembygden från Bohus Städ per medio 2016. Klagomål från medlemmar har förekommit och styrelsen för en diskussion med SBC om hur erforderligt städresultat skall uppnås.

Styrelsen beslutade i november att fläkt-/ventilationskanaler, inklusive takfläktar, skall rengöras under 1a kvartalet 2017. Dessutom skall fläkt-/ventilations kapacitet kontrolleras i ett antal lägenheter.

Styrelsen beslutade och överenskom i december med lämplig entreprenör att brandväggen skall rengöras under april 2017.

Styrelsen träffande under året en överenskommelse med Mark- & Miljö-rättsbyrån i Sverige AB (Göteborg). Mark- & Miljö-rättsbyrån har åtagit sig att företräda Brf. Hembygden vid Vänersborgs Tingsrätt, angående statens genom Trafikverkets ansökan om tillstånd enligt miljöbalken för anläggandet av Västlänken. Genom denna överenskommelse har vi för framtiden en part som kan företräda Hembygden i eventuella legala processer som konsekvens av Västlänken.

Medlemsinformation

Föreningens 50 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåttna till 78 medlemmar.

Under året har fem överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	3 404	3 398	3 408	3 406
Resultat efter finansiella poster tkr	358	458	-246	174
Soliditet (%)	81,54	81,09	80,22	79,96
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	630	630	630	630
Lån/m ² bostadsyta kr	6 130	6 336	6 636	6 748
Skuldränta (%)	0,56	0,72	2,30	3,31
Fastighetens belåningsgrad %	18	19	19	20
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	33 671	33 875	34 079	34 283
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	10	10	12	14
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	106	96	94	108
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	21	20	19	17

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 220 000	2 255 350	2 181 180	473 932	147 130 462
Disposition av föregående års resultat:		597 632	-123 700	-473 932	0
Årets resultat				357 989	357 989
Belopp vid årets utgång	142 220 000	2 852 982	2 057 480	357 989	147 488 451

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 057 480
årets vinst	357 989
	2 415 469
disponeras så att till underhållsfonden reserveras enligt UH-plan i ny räkning överföres	597 632
	1 817 837
	2 415 469

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		3 366 779	3 366 779
Övriga rörelseintäkter	2	36 812	31 148
Summa rörelseintäkter		3 403 591	3 397 927
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-489 599	-383 785
Driftskostnader	4	-959 655	-897 243
Förvaltningskostnader	5	-149 137	-163 159
Personalkostnader	6	-170 726	-160 633
Avskrivningar		-1 089 514	-1 089 514
Summa rörelsekostnader		-2 858 631	-2 694 334
Rörelseresultat		544 960	703 593
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	984
Räntekostnader		-186 971	-246 518
Summa finansiella poster		-186 971	-245 534
Resultat efter finansiella poster		357 989	458 059
Resultat före skatt		357 989	458 059
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	15 873
Årets resultat		357 989	473 932

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	179 667 458	180 756 972
Summa materiella anläggningstillgångar		179 667 458	180 756 972
Summa anläggningstillgångar		179 667 458	180 756 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		484	31 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 201	36 321
Summa kortfristiga fordringar		44 685	67 470
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 160 191	611 133
Summa kassa och bank		1 160 191	611 133
Summa omsättningstillgångar		1 204 876	678 603
SUMMA TILLGÅNGAR		180 872 334	181 435 575

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 220 000	142 220 000
Underhållsfond		0	2 255 350
Fond för yttre underhåll		2 852 982	0
Summa bundet eget kapital		145 072 982	144 475 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 057 480	2 181 180
Årets resultat		357 989	473 932
Summa fritt eget kapital		2 415 469	2 655 112
Summa eget kapital		147 488 451	147 130 462
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8, 9	32 409 000	33 509 000
Summa långfristiga skulder		32 409 000	33 509 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	8	300 000	300 000
Leverantörsskulder		73 862	495
Skatteskulder		94 450	61 797
Övriga skulder		3 338	2 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	503 233	430 883
Summa kortfristiga skulder		974 883	796 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 872 334	181 435 575

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:

Byggnader 120 år

Byggnaderna avskrivs i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Övriga intäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	5 544	1 112
Pantsättningsavgifter	1 329	445
Intäkter gästlägenhet	28 750	26 250
Utfakturerade kostnader mm	1 189	3 341
	36 812	31 148

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsbeskattning	63 400	31 025
Fastighetsförsäkring	51 823	55 498
Reparationer fastighet	150 714	95 142
Underhåll fastighet	82 164	78 000
Jour-och bevakningskostnader	10 360	2 634
Fastighetskötsel	75 216	79 918
Väghållning och snöröjning	55 922	41 568
	489 599	383 785

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El	55 032	51 271
Uppvärmning	563 603	512 660
Vatten och avlopp	113 156	107 168
Avfallshantering	65 852	64 132
Kabel-TV och bredband	162 012	162 012
	959 655	897 243

Not 5 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Hiss- och porttelefon	5 178	5 706
Datakommunikation/web	1 820	1 949
Revisionsarvode	13 125	13 750
Ekonomisk förvaltning	68 843	60 677
Teknisk förvaltning	35 343	0
Konsultarvoden	3 701	61 922
Föreningsavgifter	3 525	2 900
Administrativa kostnader	17 602	16 255
	149 137	163 159

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	68 052	71 071
Ersättningar	71 500	78 000
Sociala kostnader	31 174	11 562
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	170 726	160 633

Föreningen har haft en deltidsanställd under 2016.

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 016 000	187 016 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 016 000	187 016 000
Ingående avskrivningar	-6 259 028	-5 169 514
Årets avskrivningar	-1 089 514	-1 089 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 348 542	-6 259 028
Utgående redovisat värde	179 667 458	180 756 972
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	88 000 000	51 000 000
	183 000 000	139 000 000

KF

Bokfört värde byggnader	117 667 458	118 756 972
Bokfört värde mark	62 000 000	62 000 000
	179 667 458	180 756 972

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea Hypotek	0,196	2019-12-19	3 982 000	3 982 000
Nordea Hypotek	0,264	2018-01-23	4 507 000	4 507 000
Nordea Hypotek	0,153	2019-03-04	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek	0,67	2017-09-20	6 420 000	6 420 000
Nordea Hypotek	0,66	2017-11-15	10 300 000	10 600 000
Nordea Hypotek	0,179	2017-07-25	3 500 000	4 300 000
			32 709 000	33 809 000
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000
Amortering åren 2 - 5			1 200 000	
Amortering efter år 5			31 209 000	

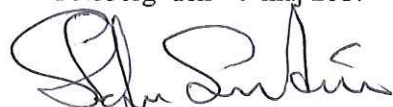
Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	44 796 000	44 796 000
	44 796 000	44 796 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet styrelsearvode inklusive sociala avgifter	51 516	51 363
Upplupen räntekostnad	10 744	17 610
Förskottsinsbetalda årsavgifter	289 523	238 487
Upplupen el	9 696	6 918
Upplupen värme	75 223	69 880
GBG Stad Kretslopp	36 334	19 248
Revisionsarvode	13 125	13 125
Förvaltningsarvode	15 640	13 264
Övriga upplupna skulder	1 432	988
	503 233	430 883

Göteborg den 3 maj 2017



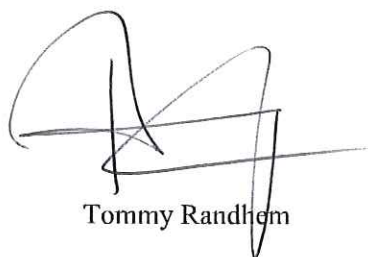
Stefan Sundin
Ordförande



Torbjörn Jonsson

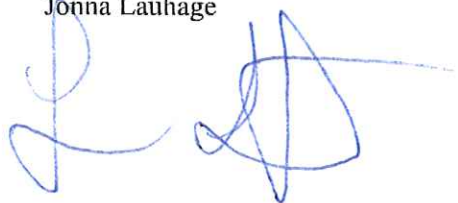


Gunnar Gustafsson



Tommy Randhem

Jonna Lauhage



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2017



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB