



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Kvarnfallet



Org Nr: 769619-3197

Styrelsen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Org.nr: 769619-3197

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen är en privatbostadsrättsförening som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/Partille 4:101. Det finns i denna fastighet sammanlagt 102 lägenheter, samtliga är på 3 r o k á 83 kvm.

Totala lägenhetsytan är 8446 kvm.

I fastigheten finns fem bostadshus med adresserna Ljungkullen 1-33.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.


Av dessa bostäder är
83 st. bostadsrätter ägda av privatpersoner
12 st. bostadsrätter ägda av PartilleBo
7 st. hyresrätter

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har månadsavgiften varit oförändrad och kvarstår på i genomsnitt till 640 kr/m²/år.
2016-07-01 höjs avgifterna med 2%.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:
Målning av trapphusen invändigt samt lagning av trappsteg i trapphusen. Dessutom har sopnedkassen försetts med lås då våra sopmängder var något höga i början av året.

Under året har följande, reparationer gjorts:
Asfalten har reparerats på vår ”huvudgata”, alla lampor i trapphusen är utbytta till lågenergilampor och samtliga lampor i områdets lyktstolpar är utbytta till ledlampor.

Föreningen strävar efter att fortsätta följa underhållsplanen.
Under 2016 planerar föreningen att påbörja bytet av ytterdörrar. Soprummet skall byggas om så att vi får möjlighet att börja med kompostering. Vi undersöker också möjligheterna att utrusta våra hus med fiber. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2015. På stämman deltog 37 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.
Under året har sex lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Rolf Samuelsson	ordförande
Peter Larsson	vice ordförande
Roger Lundborg	sekreterare
Britt-Marie Eriksson	kassör
Annika Sollner	ledamot
Lars Sundh	ledamot
Lars-Åke Wiman	suppleant
Peter Blomberg	suppleant
Marie Raask	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Rolf Samuelsson, Britt-Marie Eriksson och Annika Sollner samt samtliga suppleanter.

Styrelsen har under året haft tretton styrelsemöten.

Firmatecknare har varit ledamöterna i styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit Magnus Emilsson ordinarie och Malin Johanneson på Bo-Revision AB.

FLERÅRSSÖVERSIKT

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6142	5573	5501	5331	5200
Resultat efter finansiella poster	846	-1229	790	459	224
Balansomslutning	103 791	103 229	102 848	102 253	101 717
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	640	640	610	575	548
Underhållsfond	841	1955	1110	718	477
Soliditet i %	69	68	68	68	68

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-830 321
Årets resultat	<u>845 550</u>
	15 229

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-321 346
Avsättning till underhållsfond	888 000
Balanserat resultat	<u>-551 425</u>
	15 229



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

		2015-01-01	2014-01-01
Resultaträkning		2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 142 294	5 573 255
Summa rörelseintäkter		6 142 294	5 573 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 275 495	-2 858 236
Underhållskostnader	Not 3	-321 346	-2 002 118
Övriga externa kostnader	Not 4	-133 688	-136 871
Personalkostnader	Not 5	-108 506	-108 250
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-580 236	-580 236
Summa rörelsekostnader		-4 419 271	-5 685 711
Rörelseresultat		1 723 023	-112 456
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 501	81 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-907 974	-1 197 903
Summa finansiella poster		-877 473	-1 116 737
Årets resultat		845 550	-1 229 193

NE



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	<u>95 520 221</u>	<u>96 100 457</u>
	95 520 221	96 100 457

Summa anläggningstillgångar

<u>95 520 221</u>	<u>96 100 457</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11	92 141	94 801
--------	--------	--------

Övriga fordringar

Not 12	1 561 976	1 399 599
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>316 541</u>	<u>334 186</u>
--------	----------------	----------------

<u>1 970 658</u>	<u>1 828 586</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 14	6 300 000	5 300 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>8 270 658</u>	<u>7 128 586</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>103 790 879</u>	<u>103 229 043</u>
--------------------	--------------------

Wt

**Brf Kvarnfallet i Sävedalen****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital		Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 344 681	70 344 681
Underhållsfond		841 308	1 955 426
		<u>71 185 989</u>	<u>72 300 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-830 321	-715 246
Årets resultat		845 550	-1 229 193
		<u>15 229</u>	<u>-1 944 439</u>
Summa eget kapital		<u>71 201 218</u>	<u>70 355 668</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 984 686	31 271 022
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	243 836	158 836
Leverantörsskulder		418 595	411 432
Skatteskulder		7 997	10 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	934 547	1 021 735
		<u>1 604 975</u>	<u>1 602 353</u>
Summa skulder		<u>32 589 661</u>	<u>32 873 375</u>
Summa Eget kapital och skulder		103 790 879	103 229 043

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*Fastighetsinteckning 45 000 000 45 000 000**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

M



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades genom köp 2009 av samtliga aktier i AB Partillebo 2, org.nr 556740-1210. och därefter förvärvade BRF Kvarnfallet fastigheten via ett transportköp. Aktierna har därefter sålts tillbaka till Partillebo AB och fastigheten skrivits upp med totalt 87 536 413 kr.

Till en följd av uppskrivningen på fastigheten så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 87 536 413 kr och vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 22%. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt på ca 19 miljoner kr. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 045 640	5 014 658
	Hyror	888 877	522 822
	Ovriga intäkter	207 777	35 775
		6 142 294	5 573 255
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	520 050	467 861
	Reparationer	166 131	265 635
	El	433 447	486 425
	Uppvärmning	849 888	827 820
	Vatten	295 378	323 750
	Sophämtning	184 819	137 754
	Ovriga avgifter	116 674	102 683
	Förvaltningsarvoden	157 972	147 543
	Ovriga driftskostnader	551 136	98 765
		3 275 495	2 858 236
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	7 588
	El och tele	34 553	0
	Byggnad utvändigt	274 765	1 901 972
	Markytor	3 678	44 323
	Utrustning	8 350	48 235
		321 346	2 002 118
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	126 786	124 134
	Ovriga externa kostnader	6 902	12 737
		133 688	136 871
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	53 600	53 000
	Sammanträdesersättningar	32 000	31 700
	Sociala kostnader	22 906	23 550
		108 506	108 250
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	580 236	580 236
		580 236	580 236
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	250	2 150
	Ränteintäkter skattekonto	13	88
	Ovriga ränteintäkter	30 238	78 928
		30 501	81 166
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	907 974	1 197 903
		907 974	1 197 903
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	845 550	-1 229 193
	Förslag till avsättning underhållsfond	-888 000	-888 000
	Förslag till disposition underhållsfond	321 346	2 002 118
	Resultat efter underhållspåverkan	278 896	-115 075
	Högre avskrivningar pga K2	353 564	339 904
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	632 460	224 829

116



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	68 675 864	68 675 864			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 675 864	68 675 864			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 301 482	-721 246			
Årets avskrivningar	-580 236	-580 236			
Utgående avskrivningar	-1 881 718	-1 301 482			
Bokfört värde byggnader	66 794 146	67 374 382			
Bokfört värde mark	28 726 075	28 726 075			
Bokfört värde byggnader och mark	95 520 221	96 100 457			
Taxeringsvärde för Partille 4:101					
Byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000			
Mark - bostäder	23 000 000	23 000 000			
Taxeringsvärde totalt	79 000 000	79 000 000			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	92 141	94 801			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 559 871	1 391 168			
Skattekonto	1 249	1 242			
Övrigt	856	7 189			
	1 561 976	1 399 599			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	314 853	328 010			
Upplupna intäkter	1 688	6 176			
	316 541	334 186			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-11-01	2016-01-31	3 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg	2016-01-01	2015-12-31	3 mån	0,25%	600 000
HSB Göteborg	2015-12-01	2016-02-29	3 mån	0,25%	2 500 000
HSB Göteborg	2015-12-01	2016-02-29	3 mån	0,25%	700 000
HSB Göteborg	2015-11-04	2016-01-31	3 mån	0,25%	1 000 000
					6 300 000
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 784 441	1 560 240	1 955 426	-715 246	-1 229 193
Res disp enl. stämmobeslut			-1 114 118	-115 075	1 229 193
Årets resultat					845 550
Belopp vid årets slut	68 784 441	1 560 240	841 308	-830 321	845 550

ME



Org Nr: 769619-3197

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	142941	2,28%	2019-09-30	7 312 500	0
Stadshypotek	194871	1,35%	2016-03-01	8 457 500	85 000
Stadshypotek	64296	3,21%	2017-09-30	7 166 252	73 124
Stadshypotek	968521	3,41%	2016-06-01	5 925 931	61 252
Stadshypotek	968522	3,41%	2016-06-01	2 366 339	24 460
				31 228 522	243 836
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 984 686
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 009 342
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				243 836	158 836
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				144 407	244 168
Ovriga upplupna kostnader				292 010	294 147
Förutbetalda hyror och avgifter				498 130	483 420
				934 547	1 021 735

Göteborg 29/2 2016

Britt-Marie Eriksson
Lars Sundh
Peter Larsson
Roger Lundborg
Rolf Samuelsson
Annika Sollner

Min revisionsberättelse har 09-03-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Emilsson

BoRevision AB

Magnus Emilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnfallet i Sävedalen, org.nr 769619-3197

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa 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 International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvarnfallet i Sävedalen för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

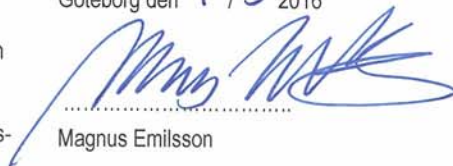
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9 / 3 2016

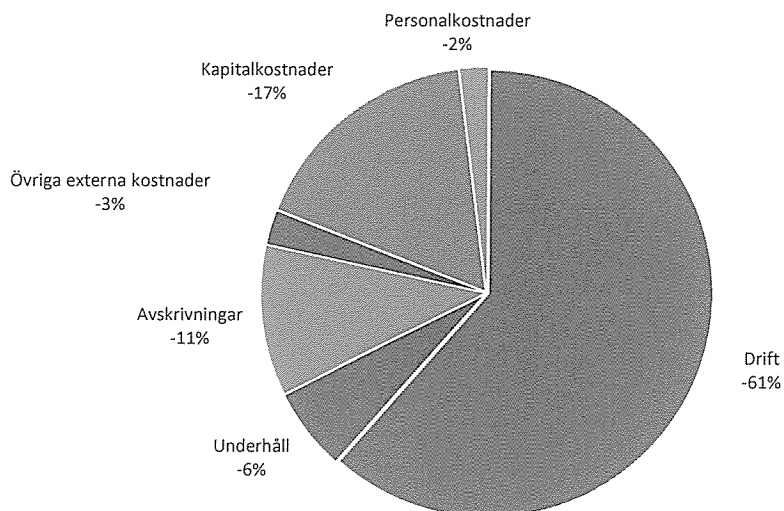


Magnus Emilsson

BoRevision AB



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

