

Årsredovisning

för

Brf Transistorn

769623-0650

Räkenskapsåret

2016

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

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 föreningen upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2011-04-26 hos Bolagsverket.

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2012-01-20.

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-07-16.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Carlsson	ledamot, ordförande	
Raila Hjelmroth-Carlberg	ledamot, sekreterare	
Johnny Karlsson	ledamot	(avflyttad 1/1 2017)
Percy Molin	suppleant	(adjungerad från 1/1 2017)

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 10 protokollförda ordinarie styrelsemöten samt ett extra protokollfört styrelsemöte under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

Ordinarie

Per Gillmert, verksam hos Förenade Revisorer

Suppleant

Christer Abrahamsson, verksam hos Förenade Revisorer

Valberedning

Niklas Smith

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Järnbrott 137:4 med adress Transistorgatan 21 och 23 i Västra Frölunda.

På fastigheten har uppförts två flerbostadshus, omfattande 28 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2084 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Moderna Försäkringar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en samfällighetsanläggning G1, tillsammans med Brf Radiovägen. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
2 rok	8
3 rok	18
4 rok	2

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under verksamhetsåret.

Juli månad var avgiftsfri.

Yttre reparationsfond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2016	2015
Ingående kassasaldo	469 527	266 258
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 203 539	1 248 874
Finansiella intäkter	21	35
Förändring kortfristiga fordringar	53 399	168 754
Förändring kortfristiga skulder	144 034	0
	1 400 993	1 417 663
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	711 386	673 070
Räntekostnader/finansiella kostnader	288 772	332 496
Förändring kortfristiga skulder	0	74 508
Amortering av föreningens lån	134 320	134 320
	1 134 478	1 214 394
Årets kassaförändring	266 515	203 269
Utgående kassasaldo	736 042	469 527

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

- En städdag har genomförts 22/5.
- En hyresfri månad har beviljats till medlemmarna på grund av lågt ränteläge.
- 2-års garantiuppföljning genomförd och avvikelser är åtgärdade.
- Möte med Stadsdelsförvaltningen har hållits för att åtgärda missbruksproblemen i Järnbrottsparken. Skall avslutas våren 2017.
- Ordningen i soprummen måste förbättras. Information har gått ut.
- En ny medlem i föreningen, F1103.
- Hemsidan har uppdaterats.
- Lathund till medlemmarna har tagits fram med vad de skall tänka på för att underhålla sina lägenheter.
- Nya trivselregler är framtagna
- Besiktningar av fastigheter har gjorts och mindre skavanker har rättats till genom garantier eller övriga reparationer.
- Föreningen har bytt trädgårdsskötsel till Grön miljö.
- Föreningen har installerat en el laddning i garaget och förberett för fler.

Medlemsinformation

Föreningens 28 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 44 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång till 43 medlemmar.

Under året har en överlåtels ägt rum inom föreningen.
En andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgarna.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	1 204	1 249	1 257	626
Resultat efter finansiella poster tkr	-299	-259	-346	56
Soliditet (%)	76,62	76,71	76,60	76,63
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	531	531	545	545
Lån/m ² bostadsyta kr	9 491	9 555	9 620	9 668
Skuldränta (%)	1,43	1,65	2,27	1,23
Fastighetens belåningsgrad %	23	23	23	23
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	41 082	41 323	41 565	41 806
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	18	19	18	13
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	47	41	46	63
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	37	26	25	16

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.
(Värden för 2013 avser halva året då NCC boende stod för kostnaderna fram till avräkningsdagen)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 055 000	110 700	-400 433	-259 195	66 506 072
Disposition av föregående års resultat:		79 200	-338 395	259 195	0
Årets resultat				-299 136	-299 136
Belopp vid årets utgång	67 055 000	189 900	-738 828	-299 136	66 206 936

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-738 828
årets förlust	-299 136
	-1 037 964

behandlas så att till underhållsfonden avsätts i ny räkning överföres	63 000
	-1 100 964
	-1 037 964

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 och hyresintäkter	2	1 178 325	1 248 773
Övriga rörelseintäkter		25 214	101
Summa rörelseintäkter		1 203 539	1 248 874
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-319 097	-309 130
Driftskostnader	4	-281 907	-268 195
Förvaltningskostnader	5	-73 756	-67 611
Personalkostnader	6	-36 626	-28 134
Avskrivningar		-502 538	-502 538
Summa rörelsekostnader		-1 213 924	-1 175 608
Rörelseresultat		-10 385	73 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21	35
Räntekostnader		-288 772	-332 496
Summa finansiella poster		-288 751	-332 461
Resultat efter finansiella poster		-299 136	-259 195
Resultat före skatt		-299 136	-259 195
Årets resultat		-299 136	-259 195

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	85 615 470	86 118 008
Summa materiella anläggningstillgångar		85 615 470	86 118 008
Summa anläggningstillgångar		85 615 470	86 118 008
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning NCC Boende AB		0	80 443
Övriga fordringar		38 193	12 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 349	14 232
Summa kortfristiga fordringar		53 542	106 941
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		736 042	469 527
Summa kassa och bank		736 042	469 527
Summa omsättningstillgångar		789 584	576 468
SUMMA TILLGÅNGAR		86 405 054	86 694 476

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 055 000	67 055 000
Fond för yttre underhåll		189 900	110 700
Summa bundet eget kapital		67 244 900	67 165 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-738 828	-400 433
Årets resultat		-299 136	-259 195
Summa fritt eget kapital		-1 037 964	-659 628
Summa eget kapital		66 206 936	66 506 072
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8, 9	19 644 300	19 778 620
Summa långfristiga skulder		19 644 300	19 778 620
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	8	134 320	134 320
Leverantörsskulder		14 866	12 580
Skatteskulder		7 790	9 720
Övriga skulder		214 657	92 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	182 185	160 723
Summa kortfristiga skulder		553 818	409 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 405 054	86 694 476

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 linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter medlemmar	1 014 289	1 107 728
Hyresintäkter parkering	127 102	124 675
Utdebiterad varmvatten	36 934	16 371
	1 178 325	1 248 774

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsbeskattning	1 580	4 860
Fastighetsförsäkring	11 806	12 589
Reparationer fastighet	74 773	83 297
Fastighetsskötsel	92 496	90 000
Gemensamhetsanläggning	138 443	118 384
	319 098	309 130

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El	36 985	38 595
Uppvärmning	99 175	85 743
Vatten och avlopp	77 459	54 437
Avfallshantering	3 650	21 469
Kabel-TV och bredband	64 638	67 951
	281 907	268 195

Not 5 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Bredband och IT	2 195	1 128
Revisionsarvode	21 750	17 500
Ekonomisk förvaltning	41 811	35 703
Konsultarvoden	0	4 660
Föreningsavgifter	4 620	4 620
Administrativa kostnader	3 380	4 000
	73 756	67 611

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	29 400	22 200
Ersättningar	0	1 000
Sociala kostnader	7 226	4 934
Totala löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader	36 626	28 134

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 153 000	87 153 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 153 000	87 153 000
Ingående avskrivningar	-1 034 992	-532 454
Årets avskrivningar	-502 538	-502 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 537 530	-1 034 992
Utgående redovisat värde	85 615 470	86 118 008
Taxeringsvärden byggnader	30 428 000	25 686 000
Taxeringsvärden mark	9 928 000	5 548 000
	40 356 000	31 234 000
Bokfört värde byggnader	58 294 470	58 797 008
Bokfört värde mark	27 321 000	27 321 000
	85 615 470	86 118 008

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB BoLån	2,71	2018-04-30	6 716 000	6 716 000
SEB BoLån	0,88	2018-04-28	6 716 000	6 716 000
SEB BoLån	0,88	2018-04-28	6 346 620	6 480 940
			19 778 620	19 912 940
Kortfristig del av långfristig skuld			134 320	134 320
Amortering åren 2-5			537 280	
Amortering efter år 5			19 107 020	

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	20 148 000	20 148 000
	20 148 000	20 148 000

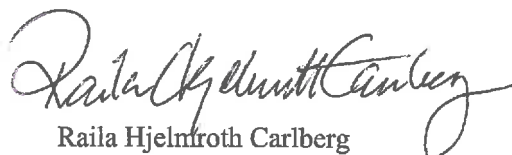
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala kostnader	29 109	19 713
Upplupna räntekostnader	3 821	3 331
Förutbetalda avgifter och hyror	100 167	100 497
Upplupen el	5 998	3 726
Upplupen värme	13 145	11 186
Revisionsarvode	18 000	15 000
Förvaltningsarvode	11 945	7 270
	182 185	160 723

4

Göteborg den ²⁴ 14 2017


Håkan Carlsson


Raila Hjelmroth Carlberg



Percy Molin
suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁷ 14 2017



Per Gillmert
Auktoriserad revisor
Förenade Revisorer i Göteborg AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Transistorn
Org.nr. 769623-0650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Transistorn för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Transistorn för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 april 2017


Per Gillmert
Auktoriserad revisor