

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bryggdäcket



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bryggdäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Christina Carlsson	Ledamot
Joel Edlund	Ledamot
Eva Andinsson	Ledamot
Kristina Olerius Larsson	Ledamot
Anna-Lena Olin	Ledamot
Gunilla Pedersen	Ledamot

Mats Bohman	Suppleant
Bengt Cederholm	Suppleant
Anton Ekvall	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Bohman, Christina Carlsson, Bengt Cederholm, Anton Ekvall och Anna-Lena Olin.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Kristina Löfdahl
Bodil Marin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2016-05-31 med anledning av renovering loftgången samt smidesstaket och porttelefon 39an.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLVS Borg 15	1991	Göteborg
ÄLVS Borg 11	1991	Göteborg
ÄLVS Borg 12	1991	Göteborg
ÄLVS Borg 14	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

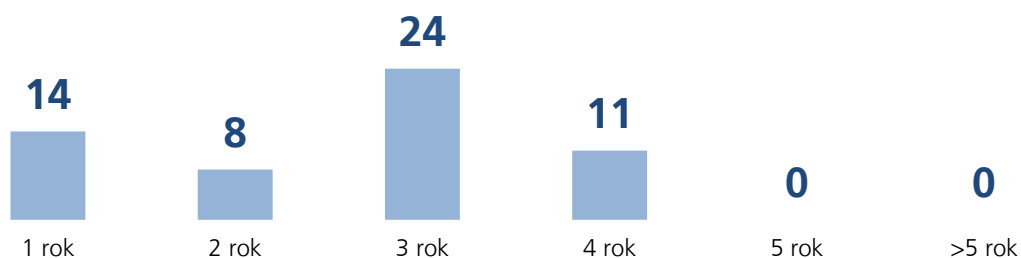
Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 374 m², varav 3 992 m² utgör lägenhetsyta och 1 382 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelshandel	859 m ²	2019-09-30
Frisörsalong	69 m ²	2019-09-30
Klädbutik o lager	260 m ²	2019-06-30
Pizzeria	68 m ²	2016-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsproblem, butikslokaler	2016	fortgår under 2017
Gothnet anslutningsstation, hyresavtal 10 år	2016	
Nya lås gemensamma förråd/barnvagnsrum	2016	
Genomför förbättring Värmesystem. Montering/byte termostatventiler Qsec	2016	
Påbörjad renovering, smidesstaket, porttelefon av 39an loftgång	2016	fortgår 2017
Cykelställ samt markarbete, innergården	2016	
Borttagning parabol på 39an	2016	
Hemsidan brf färdigställd	2016	
Byggt till förråd under trappor på 39an	2016	
Justering ytterdörrar 39an	2016	
Förbättring o besiktning lekplats	2016	
Presto brandsynsavtal, inkl. brandskyddsutrustning	2016	
Nya fläktar torkrummet	2016	
Slutbesiktning ombyggnad Centrum	2015	Q2 2015
Omläggning av 2st lån Handelsbanken	2015	Q3 2015
Postlåda enl. krav PostNord till butikerna	2015	Q3
Plantering av häckar Traneredsv 35	2015	Q4 2015
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode	2015	Q3 2015
Inköp av tvättmaskin	2015	Q1 2015
Höjning avgifter 5 %	2015	2015-01-01
Momsansökan återbet. av felaktig moms	2015	Q1 2015
Byte av mellanväggar terrass 39an	2015	avslutades Q1 2015
Läckage cykelrummet	2015	fortgår under 2016
Ängkärrsgången 6		
Vattenskador 2 lägenheter	2015	Q4 2015
Påbörjat utredning värmesystem	2015 - 2016	
Spolning/filmning VA	2015 - 2016	
Uppgradering av central bredband/tv Seths Antenn	2015	Q4 2015
Fukt i källargång, kulvertgång 39an	2015	Q4 2015
Fukt i bjälklag mellan källare o butik	2015	Q4 2015 värmestam
Bindning av lån rörliga - 2 år. Swedbank	2015	Q4 2015
Kompl. avtal nyttjanderätt mark utanför butikerna	2015	Q4 2015
OVK Energideklaration upprättats	2014	
Fukt i bjälklag mellan källare och livsm.butik	2014	Beräknat klart februari 2015
Vattenskador i 7 st lägenheter	2014	
Renoverat och upplåtit lgh 12	2014	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood	2014	
Ansning av träd och buskar	2014	
Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum	2014	
Byte av utebelysning under loftgång	2014	
Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39	2014	
Utveckling av Nya Påvelund Centrum. Byte fasad och fönsterdörrpartier, tillbyggnad torgyta, igenbyggnad av passage i huskropp 39.	2014 - 2015	Beräknas klart februari 2015
Nya radiatorer Frisör	2014	
Pizzerian tar över lokal Fåfängen, gör servering. Ombyggnad av lokaler	2014	
Toppning och målning P-plats butik	2014	I samband med ombyggnad av Påv Centr
Takomläggning	2014	Tidigarelagt ett år
Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln	2014	Fuktskada
Målning P-platser medlemmar	2014	I samband med ombyggn. av Påv.Centr
Fuktskador Hemköp, Frysrum och ytter vägg Vagnarage	2014	Byte av lokalhyresgäst Hemköp
Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC	2014	
Byte av mellanväggar terasser 39:an	2014 - 2015	Ombyggn Påv.Centrum
Uppgradering ventilation, pizzerian	2013	Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer
Renovering av affärslokaler	2013	Sammanlagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning
Bytt värmepaket i livsmedelsbutik	2012	
Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum	2012	
Utbyte av ventilation i affärslokaler	2012 - 2013	
Service och uppfräschning av tvättstuga	2012	
Energieffektivisering värmesystem	2012	
Renovering Lekplats	2011 - 2012	
Hyreslägenhet 37B totalrenoverad	2011	
Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningsskador	2011	
Fönsterbyten loftgång	2010	Inklusive byte av altandörrar
Reparation av fjärrvärmekulvert	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett och biutrymmen frisörsalongen
Renovering cykelrum	2009	
Fönsterbyten i plan 1 och plan2	2009	
Renovering av lokaler	2009	Byte golv frisörsalongen
Målning/kantlimning Asfalt	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering toalett Pizzeria
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett, byte golv presentbutik
Uppfräschning, målning affärsgång	2008	
Renovering källargång tvättstuga	2008	
Asfaltering av affärsparkering	2008 - 2009	
Fasadtvätt	2008	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39	2008	
Julbelysning i affärsträd	2008	
Renovering trapphus, byte av dörrar och entrépartier i trapphus	2007	
Renovering av balkonger	2006	
Byte av föreningens lås	2004	
Byte av reglerventiler	2004	
Renoverat tak och fasad i affärslänga	2001	
Renoverat elsystem och ventilation i lokaler	2001 - 2005	
Fjärrvärme	2000	
Byte av samtliga takfönster	1996	
Renovering och tilläggsisolering av fasader	1996	
Takomläggning	1991	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Höjda avgifter för moped och MC platser	2017	
Parkeringsplatser ombyggnation	2017	utredning påbörjas 2017
Fasadtvätt	2017	offertförfarande påbörjad 2016
Fiberoptik, installation hela brf	2017	utredning påbörjad 2016
Begäran ändring av Stadsbyggnadsplanen. Genomgång mot skolan	2019	Inlämnad feb-16. Beräknad handläggning 36 månader
Energideklaration	2019	giltighetstid 10 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GothNet via olika tjänstleverantörer
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse och SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation och styrsystem	MicaEl
Markskötsel	fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elförsörjning	DinEl
Grönområdesskötsel	Önnerholms Trädgårdsanläggningar AB
Fastighetsservice	Fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Städning	Götalands Lokalvård
Sophantering	IL Recycling
Kabel TV	Kanal Digital
CPG Bevakning AB	Bevakningstjänst

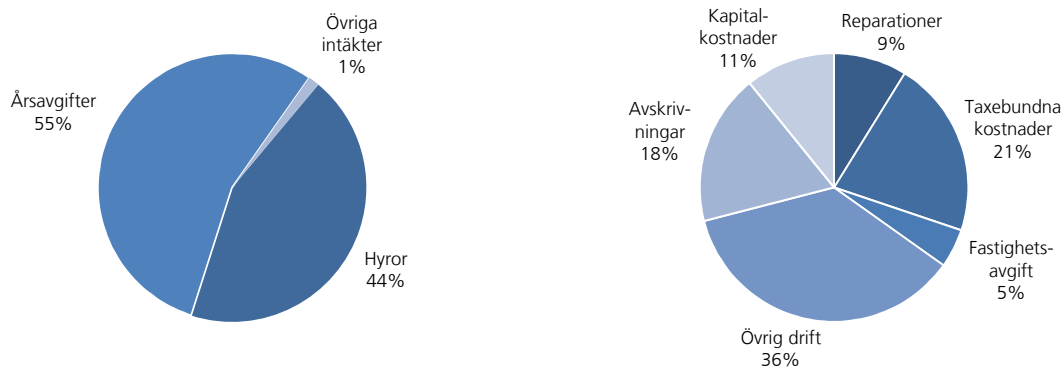
Föreningens ekonomi

Höjd avgift moped och MC plats från och med jan 2017

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 636 982	7 264 915
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 823 399	3 650 539
Finansiella intäkter	977	7 189
Minskning kortfristiga fordringar	31 150	1 029 940
	3 855 526	4 687 668
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 296 777	4 015 361
Finansiella kostnader	350 583	406 253
Ökning av materiella anläggningstillgångar	654 726	2 579 082
Minskning av långfristiga skulder	198 304	149 424
Minskning av kortfristiga skulder	51 256	2 165 481
	3 551 645	9 315 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 940 863	2 636 982
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	303 881	-4 627 933

*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 1 268 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 räkenskapsåret

Se under rubrik Utfört Underhåll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	542	515	501
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 095	935	899	909
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 578	5 730	5 769	4 515
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	84	78	63	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	23	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	76	98	91
Soliditet (%)	45	44	43	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	593	-1 322	-2 755	28
Nettoomsättning (tkr)	3 824	3 634	3 435	3 384

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 992 m² bostäder och 1 382 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 111 610	0	0	16 111 610
Upplåtelseavgifter	5 987 966	0	0	5 987 966
Fond för yttre underhåll	981 661	654 183	-1 326 705	1 654 183
S:a bundet eget kapital	23 081 237	654 183	-1 326 705	23 753 759
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 903 842	-654 183	4 874	-4 254 532
Årets resultat	593 432	593 432	1 321 831	-1 321 831
S:a ansamlad förlust	-4 310 410	-60 751	1 326 705	-5 576 364
S:a eget kapital	18 770 827	593 432	0	18 177 395

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	593 432
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 249 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-654 183</u>
summa balanserat resultat	-4 310 410

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>11 108</u>
att i ny räkning överförs	-4 299 302

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 823 917	3 634 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-518	16 067
Summa rörelseintäkter		3 823 399	3 650 539
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 745 313	-3 543 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 909	-314 800
Personalkostnader	Not 6	-174 555	-156 990
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-583 585	-557 945
Summa rörelsekostnader		-2 880 361	-4 573 306
RÖRELSERESULTAT		943 038	-922 767
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		977	7 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 583	-406 253
Summa finansiella poster		-349 606	-399 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		593 432	-1 321 831
ÅRETS RESULTAT		593 432	-1 321 831

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 251 789	38 476 350
Pågående byggnation	Not 9	311 502	0
Maskiner och inventarier	Not 10	47 829	63 629
Summa materiella anläggningstillgångar		38 611 119	38 539 978
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 611 619	38 540 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 927	75
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 088 756	2 818 759
Summa kortfristiga fordringar		3 090 683	2 818 834
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 848	1 966
Summa kassa och bank		2 848	1 966
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 093 531	2 820 800
SUMMA TILLGÅNGAR		41 705 151	41 361 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 099 576	22 099 576
Fond för yttre underhåll	Not 13	981 661	1 654 183
Summa bundet eget kapital		23 081 237	23 753 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 903 842	-4 254 532
Årets resultat		593 432	-1 321 831
Summa fritt eget kapital		-4 310 410	-5 576 364
SUMMA EGET KAPITAL		18 770 827	18 177 395
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 749 333	21 947 637
Summa långfristiga skulder		21 749 333	21 947 637
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	198 304	198 304
Leverantörsskulder		132 283	177 778
Skatteskulder		301 487	298 580
Övriga skulder		29 400	42 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	523 517	518 846
Summa kortfristiga skulder		1 184 991	1 236 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 705 151	41 361 279

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
Byggnader	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	83, 133, 200 år	83, 133, 200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	Fullt avskriven	10 år
Fönster	40 år	40 år
Fastighetsreoveringar	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 096 175	2 096 175
Årsavgifter - bortfall	0	-540
Hyror bostäder	45 735	45 735
Hyror lokaler momspliktiga	1 529 659	1 349 524
Hyror garage/parkering moms	27 000	24 750
Hyror parkering moms	1 200	1 200
Hyror parkering	59 820	59 847
Hyror förråd	12 300	12 450
Kabel-TV intäkter	27 360	13 680
Hysesrabatt	-6 983	0
Värmeintäkter	31 652	31 652
Öresutjämning	-1	-2
	3 823 917	3 634 472

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fakturerade kostnader	0	17 000
	Övriga intäkter	-518	-933
		-518	16 067
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	29 075
	Fastighetsskötsel beställning	3 068	6 175
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 500	52 140
	Fastighetsskötsel gård beställning	159 136	107 012
	Snöröjning/sandning	22 157	35 042
	Städning entreprenad	42 569	41 405
	Sotning	1 164	0
	Hissbesiktning	0	1 057
	Bevakning	124 593	84 746
	Gemensamma utrymmen	0	34 590
	Serviceavtal	56 273	44 271
	Förbrukningsmateriel	6 594	4 945
	Brandskydd	19 451	1 275
		488 505	441 733
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	16 230
	Brf Lägenheter	13 000	12 443
	Lokaler	118 616	69 123
	Gemensamma utrymmen	372	31 290
	Tvättstuga	12 310	22 298
	Vind	15 087	0
	Källare	3 241	0
	Entré/trapphus	0	1 808
	Lås	16 922	42 029
	VVS	19 261	67 047
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 963
	Ventilation	9 641	4 686
	Elinstallationer	16 727	58 842
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	590	9 265
	Bredband	1 685	0
	Hiss	17 753	6 561
	Tak	0	100 377
	Fasad	17 166	0
	Fönster	8 900	0
	Mark/gård/utemiljö	10 700	37 318
	Garage/parkering	988	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 434
	Vattenskada	0	320 194
	Övrigt	0	1 650
		282 959	808 557

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2016	2015
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	825 000
	Lokaler	0	141 754
	Sophantering/återvinning	11 108	0
	Värmeanläggning	0	69 752
	Ventilation	0	274 600
	Garage/parkering	0	15 600
		11 108	1 326 705
	Taxebundna kostnader		
	El	85 654	83 911
	Värme	450 476	415 350
	Vatten	80 499	125 704
	Sophämtning/renhållning	69 160	68 286
		685 789	693 251
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 582	57 290
	Kabel-TV	62 749	62 869
	Bredband	3 166	3 134
		125 497	123 293
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 456	150 031
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 745 313	3 543 571
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 435	3 000
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska Åtgärder	13 751	17 900
	Inkassering avgift/hyra	3 400	850
	Övriga förluster	24 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 878	24 321
	Föreningskostnader	1 650	6 340
	Styrelseomkostnader	1 154	4 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 436	1 060
	Förvaltningsarvode	240 483	121 171
	Förvaltningsarvoden övriga	21 496	3 500
	Administration	7 846	35 921
	Korttidsinventarier	4 251	0
	Konsultarvode	26 772	89 879
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 970
		376 909	314 800

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	135 000	122 200
	Sociala kostnader	39 555	34 790
		174 555	156 990
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	352 305	352 305
	Förbättringar	215 480	191 004
	Inventarier	15 800	14 636
		583 585	557 945
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 244 854	41 769 334
	Nyanskaffningar	343 224	5 475 520
	Utgående anskaffningsvärde	47 588 078	47 244 854
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 768 504	-8 225 196
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 785	-543 309
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 336 289	-8 768 504
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 251 789	38 476 350
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 320 690	6 320 690
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 200 000	34 600 000
	Taxeringsvärde mark	26 955 000	13 718 000
		63 155 000	48 318 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 800 000	40 400 000
	Lokaler	7 355 000	7 918 000
		63 155 000	48 318 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	311 502	0
		311 502	0

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 637	98 733
	Nyanskaffningar	0	34 904
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 637	133 637
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 008	-55 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 800	-14 636
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 808	-70 008
	Redovisat restvärde vid årets slut	47 829	63 629
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	24 000
	Skattekonto	150 741	150 030
	Klientmedel hos SBC	2 938 015	2 635 016
	Inkasso	0	3 053
	Fordringar	0	6 660
		3 088 756	2 818 759
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 654 183	1 284 267
	Reservering enligt stadgar	654 183	654 183
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 326 705	-284 267
	Vid årets slut	981 661	1 654 183

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,220 %	4 794 204	4 843 628	2018-12-01
Swedbank	1,667 %	4 800 000	4 900 000	2019-09-25
Handelsbanken	1,000 %	2 419 560	2 444 000	2018-09-30
Handelsbanken	1,000 %	2 419 560	2 444 000	2018-09-30
Swedbank	0,870 %	7 514 313	7 514 313	2017-11-24
Summa skulder till kreditinstitut		21 947 637	22 145 941	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-198 304	-198 304	
		21 749 333	21 947 637	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 956 117 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	22 794 000	22 794 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se under rubrik Planerat underhåll

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	31 812	41 188
Förutbetalda avgifter och hyror	491 705	477 658
	523 517	518 846

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 214 2017



Christina Carlsson
Ledamot



Joel Edlund
Ledamot



Eva Andinsson
Ledamot

Kristina Olerius Larsson
Ledamot

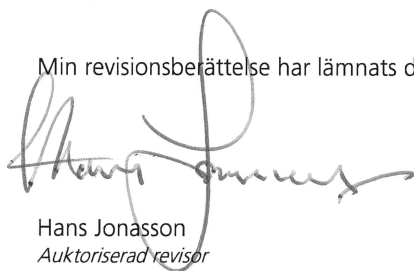


Anna-Lena Olin
Ledamot



Gunilla Pedersen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2017



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggdäcket
Org.nr 716408-9174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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.

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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 mina 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. Mina 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 Bryggdäcket för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

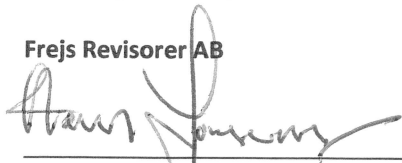
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 10 april 2017

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor