

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Öfvre Husaren



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öfvre Husaren

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 2012 och 2041.
- 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 2004-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Magnus Lundgren	Ordförande
Karl Peter Freme	Ledamot
Inger Kristin Mari Riera	Ledamot
Ramin Raissi	Ledamot
Maria Kristina Stenvall	Ledamot
John Mikael Törnblom	Ledamot
Ingrid Margareta Katarina Åkermo	Ledamot

Fumiko Miura O''Keefe	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Larsson	Ordinarie Extern
---------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 7:19	2007	Göteborg
Kommendantsängen 7:20	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

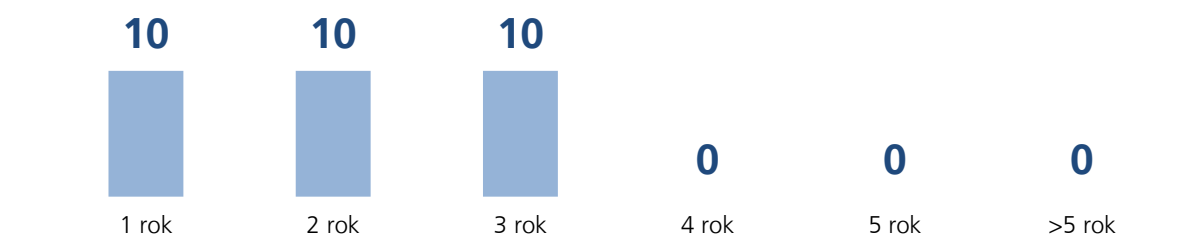
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 365 m², varav 1 900 m² utgör lägenhetsyta och 465 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Bistro Italiano	201 m ²	2018-09-30
Restaurang Pizzeria Gambero	97 m ²	2018-09-30
Restaurang Vin o Tapas	115 m ²	2018-09-30
Skomakare	52 m ²	2019-09-30

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster mot innegård, ny takbeläggning över restaurangutbyggnad	2016	enligt underhållsplanen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2022	enligt underhållsplan, estimerat 600 000 SEK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

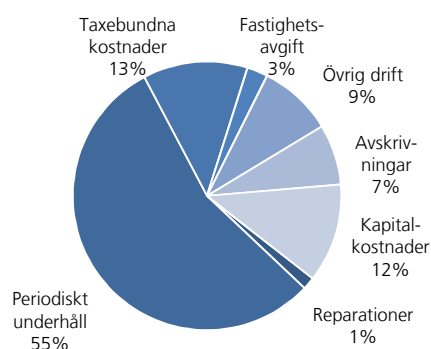
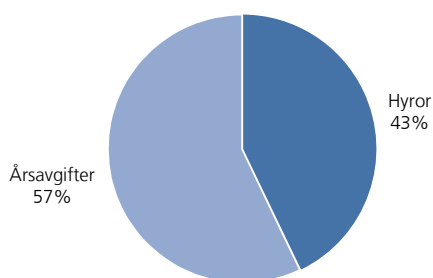
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsservice	SBC
Kabel-TV	Com Hem
Underhåll hissar	Kone
Inspektion hissar	Inspecta
Sophantering	IL Recycling/Renova
Skadedjursbekämpning	Inspectera

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 174 215	3 232 474
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 173 417	2 110 755
Finansiella intäkter	166	804
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 343
Ökning av långfristiga skulder	0	500
Ökning av kortfristiga skulder	0	235 766
	2 173 583	2 352 168
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 038 668	2 342 451
Finansiella kostnader	446 397	693 657
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	374 319
Ökning av kortfristiga fordringar	30 362	0
Minskning av kortfristiga skulder	247 055	0
	3 762 482	3 410 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	585 316	2 174 215
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 588 899	-1 058 259

*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

Vi är en förening som jobbar för att göra boendet så trivsamt som möjligt. Vi hade en städdag under 2016.

Föreningen har gjort ett större underhållsarbete under året enligt underhållsplanen, som vi följer. Målning av fönster mot innergården samt omläggning av takbeläggning över restaurangutbyggnad på gården.

Vi omförhandlade ett lån på 6 062 500 SEK 2016-01-25 på 4,56% och lade detta på rörlig ränta. Detta gav en minskad ränteavgift på ca 200 000 SEK för 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	678	718	715
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 692	1 590	1 256	1 254
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 339	13 670	13 670	13 670
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	12	16
Värmekostnad/m ² totalyta	110	99	86	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	57	38	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	189	293	389	397
Soliditet (%)	20	24	26	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 585	-1 182	-709	-31
Nettoomsättning (tkr)	2 158	2 103	2 063	2 057

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 900 m² bostäder och 465 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	35 863 623	0	0	35 863 623
Uppskrivningsfond	21 812 663	0	0	21 812 663
Upplåtelseavgifter	2 416 257	0	0	2 416 257
Ack kostnad för nyupplåtelse	-15 000	0	0	-15 000
Fond för yttre underhåll	239 854	239 854	-810 387	810 387
S:a bundet eget kapital	60 317 397	239 854	-810 387	60 887 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-52 589 817	-239 854	-371 205	-51 978 758
Årets resultat	-1 585 229	-1 585 229	1 181 592	-1 181 592
S:a ansamlad förlust	-54 175 046	-1 825 083	810 387	-53 160 350
S:a eget kapital	6 142 351	-1 585 229	0	7 727 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 585 229
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-52 349 963
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 854
summa balanserat resultat	-54 175 046
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	239 854
att i ny räkning överförs	-53 935 192

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	2 158 209	2 102 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 208	7 942
Summa rörelseintäkter		2 167 417	2 110 755
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 846 235	-2 032 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 580	-198 824
Personalkostnader	Not 6	-61 853	-111 087
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-273 747	-257 043
Summa rörelsekostnader		-3 306 415	-2 599 494
RÖRELSERESULTAT		-1 138 998	-488 739
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 397	-693 657
Summa finansiella poster		-446 231	-692 853
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 585 229	-1 181 592
ÅRETS RESULTAT		-1 585 229	-1 181 592

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 221 049	30 461 910
Maskiner och inventarier	Not 9	109 621	142 507
Summa materiella anläggningstillgångar		30 330 669	30 604 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 330 669	30 604 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 551	11 198
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	620 385	2 174 275
Summa kortfristiga fordringar		626 936	2 185 473
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		94	94
Summa kassa och bank		94	94
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		627 030	2 185 567
SUMMA TILLGÅNGAR		30 957 699	32 789 983

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 264 880	38 264 880
Uppskrivningsfond		21 812 663	21 812 663
Fond för yttre underhåll	Not 11	239 854	810 387
Summa bundet eget kapital		60 317 397	60 887 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-52 589 817	-51 978 758
Årets resultat		-1 585 229	-1 181 592
Summa fritt eget kapital		-54 175 046	-53 160 350
SUMMA EGET KAPITAL		6 142 351	7 727 580
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 250 500	24 250 500
Summa långfristiga skulder		24 250 500	24 250 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 750	285 920
Skatteskulder		182 780	175 440
Övriga skulder		93 464	67 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	246 854	282 944
Summa kortfristiga skulder		564 848	811 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 957 699	32 789 983

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	100 år	100 år
Säkerhets dörrar	40 år	40 år
Fönster	40 år	40 år
Uppskrivning byggnad	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Hissar	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 232 487	1 232 487
Hyror bostäder	87 308	86 388
Hyror lokaler	838 337	783 858
Öresutjämning	78	80
	2 158 209	2 102 813

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	9 208	7 942
	9 208	7 942

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 701	62 500
	Fastighetsskötsel beställning	5 360	8 713
	Snöröjning/sandning	3 020	0
	Städning entreprenad	0	3 750
	Städning enligt beställning	2 228	2 219
	Sotning	3 881	4 252
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 691	0
	Hissbesiktning	2 708	2 638
	Myndighetstillsyn	0	4 688
	Gemensamma utrymmen	0	1 361
	Gård	0	910
	Serviceavtal	0	6 750
	Förbrukningsmateriel	2 232	5 108
	Störningsjour och larm	3 273	0
	Fordon	199	329
		99 293	103 216
	Reparationer		
	Lokaler	0	41 641
	Tvättstuga	0	157 512
	Lås	4 458	1 763
	VVS	8 575	54 878
	Värmeanläggning/undercentral	12 670	0
	Ventilation	0	3 574
	Elinstallationer	30 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	325	0
		56 028	259 368
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 702 924	0
	Lokaler	21 300	0
	Gemensamma utrymmen	0	81 100
	Tvättstuga	0	199 974
	VVS	46 929	173 998
	Värmeanläggning	260 338	0
	Hiss	0	629 662
	Mark/gård/utemiljö	40 605	0
		2 072 096	1 084 734
	Taxebundna kostnader		
	El	33 009	31 196
	Värme	259 108	234 837
	Vatten	137 843	134 154
	Sophämtning/renhållning	43 762	51 231
		473 722	451 417
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 918	21 288
	Kabel-TV	24 508	24 407
		50 426	45 695
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 670	88 110
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 674 943	2 032 540

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	5 515	3 000
	Juridiska Åtgärder	0	26 150
	Hyresförluster	4 489	0
	Övriga förluster	0	4 623
	Revisionsarvode extern revisor	4 500	0
	Föreningskostnader	3 144	80
	Styrelseomkostnader	0	4 166
	Fritids- och trivselkostnader	9 304	4 973
	Studieverksamhet	0	1 063
	Förvaltningsarvode	89 563	49 648
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	3 225	9 283
	Korttidsinventarier	0	8 225
	Konsultarvode	0	79 085
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
		124 580	198 824

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 500	85 331
	Sociala kostnader	13 353	25 756
		61 853	111 087

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	51 576	51 576
	Förbättringar	42 707	36 972
	Uppskrivning byggnad	146 578	146 571
	Inventarier	32 886	21 924
		273 747	257 043

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 377 894	9 168 006
	Nyanskaffningar	0	209 888
	Utgående anskaffningsvärde	9 377 894	9 377 894
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	21 902 374	21 902 374
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-146 578	-146 571
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-521 461	-374 890
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	21 234 335	21 380 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-296 897	-208 349
	Årets avskrivningar enligt plan	-94 283	-88 548
	Utgående avskrivning enligt plan	-391 180	-296 897
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 221 049	30 461 910
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 872 001	10 872 001
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 095 000	20 399 000
	Taxeringsvärde mark	31 568 000	18 483 000
		53 663 000	38 882 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	33 800 000
	Lokaler	5 663 000	5 082 000
		53 663 000	38 882 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	213 522	49 091
	Nyanskaffningar	0	164 431
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	213 522	213 522
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 015	-49 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 886	-21 924
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 901	-71 015
	Redovisat restvärde vid årets slut	109 621	142 507
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	30 113	154
	Klientmedel hos SBC	585 222	2 174 121
	Fordringar	5 050	0
		620 385	2 174 275

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	810 387	570 533
	Reservering enligt stadgar	239 854	239 854
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-810 387	0
	Vid årets slut	239 854	810 387

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Swedbank 3,410 %	6 062 500	6 062 500	2017-04-25
	Swedbank 0,428 %	6 062 500	6 062 500	Rörligt
	Swedbank 1,490 %	6 062 500	6 062 500	2020-01-24
	SEB 1,660 %	6 063 000	6 063 000	2022-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut	24 250 500	24 250 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		24 250 500	24 250 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 250 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 688 000	24 688 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Enligt underhållsplanen är nästa större underhållsplansarbete år 2022 som då är omläggning av tak budgeterat till drygt 600 000 SEK, efter det 2027 då fasaden ska ses över budgeterat till 850 000 SEK och därefter 2032 nytt värmesystem budgeterat till 2 200 000 SEK. Underhållsplanen sträcker sig till 2041.
	Vi avsätter varje år 240 000 SEK till fond för yttre underhåll.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	0	6 000
Sociala avgifter	0	1 886
Ränta	69 953	98 994
Hyra	176 901	176 064
	246 854	282 944

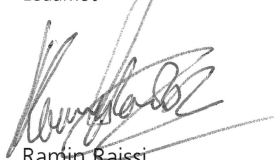
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 4 2017


Jan Magnus Lundgren
Ordförande


Karl Peter Frene
Ledamot


Inger Kristin Mari Riera
Ledamot


Ramin Raissi
Ledamot


Maria Kristina Stenvall
Ledamot


John Mikael Törnblom
Ledamot


Ingrid Margareta Katarina Åkermo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2017


Peter Larsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Öfvre Husaren

Org. Nr 769611-6214

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Öfvre Husaren för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsens gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlande informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för Brf Öfvre Husaren och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 2017-04-06

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Peter Larsson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Peter Larsson

Av föreningen vald revisor