

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Norra Liden 5-23



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Liden 5-23

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 1985-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Gunnar Vilhelm Lundström	Ordförande	Vice ordförande fram till 16-12-05,
Martin Peter Björklund	Vice ordförande	Ledamot fram till 16-12-05
Lena Ernst Lagergren	Sekreterare	
Nils Åke Johan Nihleen	Kassör	
Bengt Per Torbjörn Hansson	Ledamot	Ordförande fram till 16-12-05
Per Göran Holmberg	Ledamot	
Ulf Henrik Trägårdh	Ledamot	
Lennart Ragnvald Borén	Suppleant	
Ulf Carl Janson	Suppleant	
Lars Gösta Seldén	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Ragnvald Borén, Lena Ernst Lagergren, Bengt Per Torbjörn Hansson, Per Göran Holmberg, Ulf Carl Janson och Lars Gösta Seldén.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Richard Sahlsten	Ordinarie Intern
Robert Karlsson	Ordinarie Intern
Peter Ahlström	Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Franson	Sammanställande
Linda Widenström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24. samt fortsättning 16-06-27.
Extra föreningsstämma hölls 2016-03-14. Extra stämma med anledning av VA.
Extra föreningsstämma hölls 2016-04-18. Extra stämma med anledning av VA.
Extra föreningsstämma hölls 2016-11-10. Extra stämma med anledning av VA.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Inom Vallgraven 62:13	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

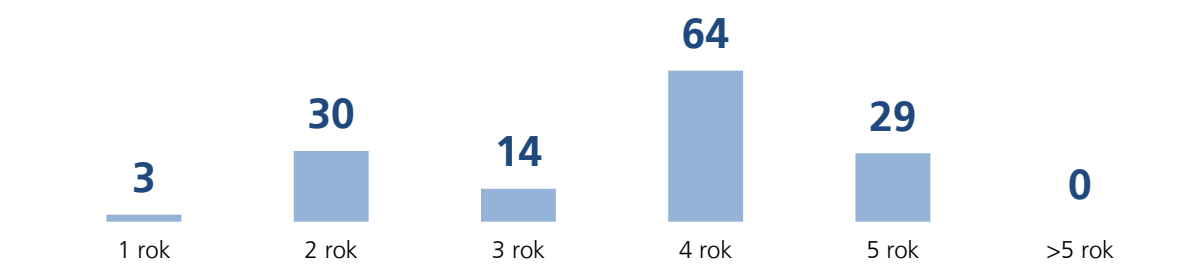
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 697 m², varav 12 922 m² utgör lägenhetsyta och 2 775 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 140 lägenheter och 9 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
medlem	107 m ²	medlem
eget	149 m ²	eget
hyre	149 m ²	
medlem	106 m ²	medlem
medlem	92 m ²	medlem
medlem	95 m ²	medlem
medlem	452 m ²	medlem
medlem	212 m ²	medlem
medlem	240 m ²	medlem
medlem	113 m ²	medlem
tele	1 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kan hyras av medlem
Övernattningslägenhet	Kan hyras av medlem

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster o fasadrenovering	2015 - 2016	
Renovering av uthyrd lokal	2014	
Utvidgning o renovering soprum NL 7	2014	
Rep utomhusparkering	2013	
Reparation terrasser 6:vån	2013	
Oljning av fönster	2011	
Ventilation	2011	
Nytt papptak på nedre taket	2010	
Sopsuganläggning	2009	
Nytt låssystem	2008	nytt bytt till låsbrickor
Reparation gårdsbjälklag	2006 - 2007	Reparation av bef. gårdsbjälklag
Fönster och fasadrenovering	2003 - 2004	
Hissrenovering	1997	
Ombyggnad av tvättstugan	1994	
Renovering av fönster och fasad	1992	
Nya balkonger	1981	Fronter
Planerat underhåll	År	
Stamrenovering/byte	Planerad start 2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

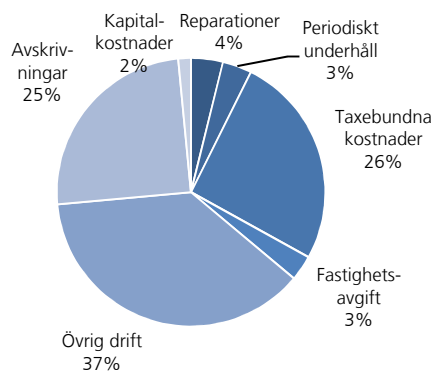
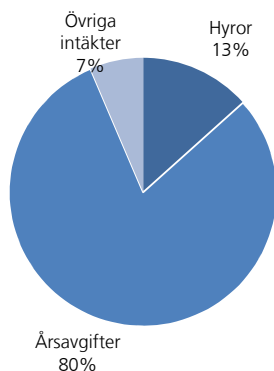
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 4,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 526 930	3 299 009
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 258 221	8 891 560
Finansiella intäkter	2 950	3 660
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 605
Ökning av långfristiga skulder	0	7 841 660
Ökning av kortfristiga skulder	0	483 410
	9 261 171	17 241 895
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 512 585	6 730 875
Finansiella kostnader	163 311	239 097
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 184 293	9 044 001
Ökning av kortfristiga fordringar	72 035	0
Minskning av långfristiga skulder	158 340	0
Minskning av kortfristiga skulder	308 716	0
	9 399 281	16 013 974
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 388 820	4 526 930
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-138 110	1 227 921

*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

Fönster- och fasadrenoveringen som genomfördes 2015 avslutades under första hälften av verksamhetsåret med kompletterande putsning och målning av fasadsockeln.

I augusti arrangerade föreningen en gårdsloppis i samarbete med vår systerförening, HSB Otterhällan. Den var kanske början på en gemensam tradition. Tyvärr regnade den samma eftermiddag planerade gårdsfesten bort.

På uppdrag av den extra föreningsstämman den 24 februari 2015 hade styrelsen tagit fram två alternativ för åtgärd av fastighetens VA-system: antingen stambyte inklusive badrumsrenovering eller relining av avloppsstammar med vattenledningsrör i nya lägen (stamrenovering). Fram till slutet av 2015 hade föreningen genomfört undersökningar av VA-systemets status, tagit fram kalkylerbara underlag för alternativen och begärt in anbud från utförare. I januari och början av februari 2016 hölls därefter fem trappuppgångsvisa informationsträffar där resultatet av undersökningarna och förväntade kostnader för de båda alternativen redovisades.

Undersökningarna visade att avloppsstammarna var i dåligt skick och att även vattenledningsrören var i riskzonen, främst på grund av förekomsten av spröda lödningar. Ungefär hälften av badrummen i fastigheten hade kvar golvbrunnen från när huset byggdes, vilket var en indikation på problem med tätskikt och därmed sammanhängande risker för fuktskador.

Den 22 februari informerades samtliga medlemmar om resultatet av de uppgångsvisa informationsträffarna vid ett uppsamlingsmöte och frågor som ställts på träffarna besvarades. Samtliga träffar och uppsamlingsmötet var mycket välbesökta och visade ett stort engagemang från medlemmarna.

En extra föreningsstämma hölls den 14 mars för att rösta om de två alternativen i VA-frågan. Stämmans majoritet röstade för stambyte, men förslaget föll eftersom det hade krävts kvalificerad (2/3-dels) majoritet. En ny extrastämma den 18 april beslöt i en första omröstning med kvalificerad majoritet att åtgärder skulle vidtas och därefter med enkel majoritet på nytt att stambyte skulle genomföras.

Föreningen ansökte om Hyresnämndens godkännande av stämmobeslutet. Den 10 november meddelade Hyresnämnden att beslutet var så oprecist att det inte kunde prövas, bland annat eftersom det inte framgick vilka förändringar som skulle genomföras i lägenheterna. Föreningens talan avslogs därför.

Årsstämman den 24 maj präglades av meningsskiljaktigheterna i VA-frågan och fick avbrytas för att återupptas den 27 juni. Stämmodeltagare som representerade mer än en tiondedel av medlemmarna beslöt då att inte ge styrelsen ansvarsfrihet för föregående verksamhetsår, med motivering att styrelsen inte informerat tillräckligt om stamrenoveringsalternativet. Revisorerna hade rekommenderat att ge styrelsen ansvarsfrihet.

Medlemmar som representerade mer än en tiondel av föreningens medlemmar begärde i oktober att en extra föreningsstämma skulle inkallas för att ompröva beslutet av den 18 april om stambyte. Den begärda extrastämman kallades till den 10 november, men avslutades utan behandling av VA-frågan eftersom Hyresnämndens beslut anlönt samma dag och krävde tid för analys.

I slutet av oktober drabbades föreningen av ett inbrott till följd av intrång via garaget. Dörren till styrelserummet bröts upp och nycklar till gemensamma utrymmen stals. Därigenom kunde tjuvarna ta sig in i källargångarna och bröt sig in i ett antal lägenhetsförråd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 140 st
Medlemslokaler: 9 st
Överlåtelse under året: 18 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 210
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 215

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	547	547	526
Hyror/m ² hyresrättsyta	80	49	49	49
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 540	2 552	1 945	1 957
Elkostnad/m ² totalyta	45	44	41	49
Värmekostnad/m ² totalyta	86	71	58	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	15	30	41
Soliditet (%)	49	48	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-953	141	-145	-183
Nettoomsättning (tkr)	9 223	8 854	8 732	8 532

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 922 m² bostäder och 2 775 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	25 578 553	0	0	25 578 553
Upplåtelseavgifter	3 540 463	0	0	3 540 463
Fond för yttre underhåll	7 903 629	1 050 000	-551 254	7 404 883
S:a bundet eget kapital	37 022 645	1 050 000	-551 254	36 523 899
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 393 362	-1 050 000	692 713	-4 036 075
Årets resultat	-953 109	-953 109	-141 459	141 459
S:a ansamlad förlust	-5 346 471	-2 003 109	551 254	-3 894 616
S:a eget kapital	31 676 174	-953 109	0	32 629 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-953 109
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 343 362
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 050 000
summa balanserat resultat	-5 346 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	357 284
att i ny räkning överförs	-4 989 187

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	9 222 788	8 853 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 433	37 984
Summa rörelseintäkter		9 258 221	8 891 560
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 516 542	-5 300 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 681 045	-1 138 079
Personalkostnader	Not 6	-314 998	-292 231
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 538 384	-1 783 789
Summa rörelsekostnader		-10 050 969	-8 514 664
RÖRELSERESULTAT		-792 748	376 896
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 950	3 660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 311	-239 097
Summa finansiella poster		-160 361	-235 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-953 109	141 459
ÅRETS RESULTAT		-953 109	141 459

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		977 800	977 800
		977 800	977 800
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	60 498 319	52 848 009
Pågående byggnation	Not 10	0	8 966 275
Maskiner och inventarier	Not 11	103 547	141 671
Summa materiella anläggningstillgångar		60 601 865	61 955 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 579 665	62 933 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 883	4 883
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 686 854	4 878 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	125 114	0
Summa kortfristiga fordringar		4 816 851	4 882 926
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 816 851	4 882 926
SUMMA TILLGÅNGAR		66 396 516	67 816 682

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 119 016	29 119 016
Fond för yttre underhåll	Not 14	7 903 629	7 404 883
Summa bundet eget kapital		37 022 645	36 523 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 393 362	-4 036 075
Årets resultat		-953 109	141 459
Summa fritt eget kapital		-5 346 471	-3 894 616
SUMMA EGET KAPITAL		31 676 174	32 629 282
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	32 660 290	32 818 290
Summa långfristiga skulder		32 660 290	32 818 290
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	158 000	158 340
Leverantörsskulder		590 660	1 183 980
Övriga skulder		212 479	191 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 098 914	835 148
Summa kortfristiga skulder		2 060 053	2 369 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 396 516	67 816 682

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Inventarier	5 år	5 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	30-40 år	40 år
Fasad/balkonger	20-45 år	20-75 år
Fönster/dörrar/portar	10 år	40 år
Stomkomplettering förening	20-100 år	50 år
Stomkomplettering medlem	20 år	50 år
Stamledningar VA	20 år	50 år
Värmesystem	10-30 år	50 år
Luftbehandlingssystem	20-40 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	20-40 år	50 år
Hissar	5 år	35 år
Utemiljö allmänt	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	6 817 467	6 492 077
Årsavgifter - lokaler	63 307	48 566
Årsavgifter - lokaler moms	545 701	531 441
Hyror lokaler momspliktiga	1 402	1 400
Hyror lokaler	135 242	135 132
Hyror parkering	278 140	274 485
Hyror garage	822 500	759 730
Kabel-TV intäkter	66 720	66 680
Elintäkter	412 717	449 666
Elintäkter moms	41 934	61 730
Gemensamhetslokal	2 400	0
Gästlägenhet	35 262	32 600
Öresutjämning	-2	70
	9 222 788	8 853 576

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	35 433	37 984
	35 433	37 984

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 525	9 001
	Fastighetsskötsel beställning	39 387	23 969
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	-319
	Snöröjning/sandning	27 923	68 162
	Städning entreprenad	15 850	12 623
	Städning enligt beställning	0	625
	Mattvätt/Hyrmattor	29 147	26 775
	Hissbesiktning	9 557	9 971
	Bevakning	8 117	0
	Gemensamma utrymmen	4 727	2 109
	Gård	11 517	5 520
	Serviceavtal	149 142	198 668
	Förbrukningsmateriel	17 360	5 894
	Störningsjour och larm	8 020	13 705
	Brandskydd	76 529	51 500
		398 800	428 201
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 784	0
	Brf Lägenheter	1 172	4 781
	Lokaler	0	3 940
	Gemensamma utrymmen	19 767	0
	Tvättstuga	44 313	6 060
	Sophantering/återvinning	11 705	24 645
	Entré/trapphus	26 213	5 638
	Lås	62 041	22 316
	Installationer	0	15 281
	VVS	17 915	20 833
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 619
	Ventilation	13 987	19 359
	Elinstallationer	18 137	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	38 863	11 727
	Hiss	31 086	30 576
	Tak	87 647	0
	Fasad	0	55 326
	Fönster	1 240	3 457
	Mark/gård/utemiljö	0	12 411
	Garage/parkering	0	3 319
	Skador/klotter/skadegörelse	5 490	0
	Vattenskada	13 640	36 915
		395 001	280 204
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	208 085
	Stambyte	25 544	328 103
	Elinstallationer	0	15 065
	Fasad	331 740	0
		357 284	551 254
	Taxebundna kostnader		
	El	704 530	684 149
	Värme	1 347 554	1 122 003
	Vatten	320 996	254 715
	Sophämtning/renhållning	238 181	194 349
	Grovsopor	5 780	6 573
		2 617 041	2 261 790

Övriga driftkostnader

Försäkring	74 615	133 209
Tomträttsavgäld	1 221 000	1 221 000
Kabel-TV	135 282	176 039

1 430 897 1 530 248

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

317 520 248 869

TOTALT DRIFTKOSTNADER

5 516 542 5 300 566

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2016

2015

Kreditupplysning	5 481	2 400
Medlemsinformation	38 441	14 715
Tele- och datakommunikation	21 914	18 927
Juridiska Åtgärder	113 784	10 544
Inkassering avgift/hyra	1 256	1 800
Föreningskostnader	39 688	22 925
Styrelseomkostnader	7 258	5 922
Fritids- och trivselkostnader	6 538	5 735
Förvaltningsarvode	1 014 947	923 391
Förvaltningsarvoden övriga	7 996	3 576
Administration	14 532	23 877
Korttidsinventarier	0	11 167
Konsultarvode	400 569	84 460
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 640	8 640

1 681 045 1 138 079

Not 6

PERSONALKOSTNADER

2016

2015

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	253 648	234 602
Sociala kostnader	61 350	57 629

314 998 292 231

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	280 463	280 463
	Yttertak K3	63 976	63 976
	Fasader/balkonger K3	1 288 238	537 530
	Fönster/dörrar och portar K3	44 070	44 070
	Stomkomplettering förening K3	342 469	342 469
	Stomkomplettering medlem K3	105 768	105 769
	Stamledningar VA K3	35 256	35 256
	Värmesystem K3	65 249	65 249
	Luftbehandlingssystem K3	161 665	221 601
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	78 396	18 461
	Hissar K3	20 146	20 146
	Utemiljö allmänt K3	14 561	14 561
	Inventarier	38 124	34 238
		2 538 384	1 783 789
Not 8	IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Egna lägenheter lokaler	977 800	977 800
		977 800	977 800
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 146 847	74 146 847
	Nyanskaffningar	10 150 568	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 378 762	74 146 847
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 298 838	-19 549 287
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 500 259	-1 749 551
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 799 097	-21 298 838
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 498 319	52 848 006
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	137 200 000	122 663 000
	Taxeringsvärde mark	212 800 000	123 966 000
		350 000 000	246 629 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	336 000 000	238 000 000
	Lokaler	14 000 000	8 629 000
		350 000 000	246 629 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 10	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	8 966 275
		0	8 966 275

Not 11	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	253 805	176 079
	Nyanskaffningar	0	77 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	253 805	253 806
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-112 134	-77 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 124	-34 238
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-150 258	-112 134
	Redovisat restvärde vid årets slut	103 547	141 672

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	11 224	9 193
	Skattefordran	285 313	342 523
	Klientmedel hos SBC	4 388 820	4 526 930
	Inkasso	1 497	1 497
	Fordringar	0	-2 100
		4 686 854	4 878 043

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	39 795	0
	Kabel-TV	45 596	0
	Snöröjning	27 506	0
	Serviceavtal	12 217	0
		125 114	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	7 404 883	7 481 945
	Reservering enligt stadgar	1 050 000	739 887
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-551 254	-816 949
	Vid årets slut	7 903 629	7 404 883

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,380 %	16 600 000	16 600 000	Rörlig ränta
SEB	0,210 %	3 603 290	3 681 630	Rörlig ränta
SEB	0,520 %	890 000	910 000	Rörlig ränta
SEB	0,350 %	1 820 000	1 860 000	Rörlig ränta
SEB	0,380 %	905 000	925 000	Rörlig ränta
SEB	0,520 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
SEB	0,380 %	4 000 000	4 000 000	Rörlig ränta
SEB	0,280 %	4 000 000	4 000 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		32 818 290	32 976 630	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-158 000	-158 340	
		32 660 290	32 818 290	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 028 290 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	34 903 000	34 903 000

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter inbrottet i oktober 2016 har föreningen bytt låssystem i huset för att säkra skyddet av gemensamma utrymmen. Ett system för kameraövervakning har installerats i garaget.

VA-frågan har fortsatt att engagera föreningen. Den 17 januari kallades alla medlemmar till ett informationsmöte som en förberedelse för en kommande extra föreningsstämma. Då presenterade styrelsen de två alternativen på nytt med uppdaterade kostnadskalkyler. Den 20 februari hölls extrastämman och medlemmarna röstade återigen om de två alternativ som styrelsen förberett. Inte heller denna gång uppnådde något av alternativen nödvändig majoritet, utan frågan om fastighetens VA-installationer hänsköts till styrelsen för åtgärd.

På den extra föreningsstämman antogs nya stadgar. Dessa måste genomgå en andra läsning, förhoppningsvis på årsstämman. De ska dessutom registreras av Bolagsverket innan de blir giltiga.

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

El	48 851	0
Värme	165 255	0
Vatten	23 284	0
Sophämtning	32 223	0
Ränta	3 222	5 929
Förutbetalda avgifter och hyror	796 818	829 219
Tvättstuga	29 261	0
	1 098 914	835 148

Styrelsens underskrifter

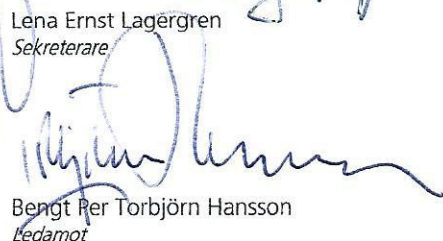
GÖTEBORG den 24 / 4 2017


Anders Gunnar Vilhelm Lundström
Ordförande

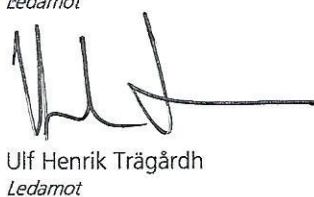

Martin Peter Björklund
Vice ordförande


Lena Ernst Lagergren
Sekreterare

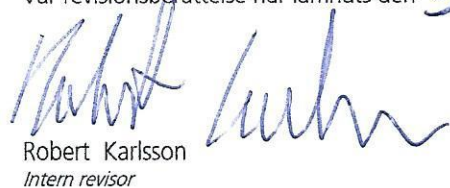

Nils Åke Johan Nihleen
Kassör

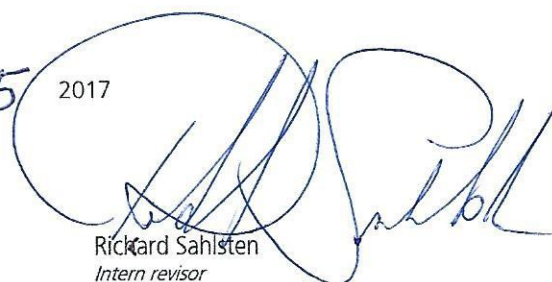

Bengt Per Torbjörn Hansson
Ledamot


Per Göran Holmberg
Ledamot


Ulf Henrik Trägårdh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017


Robert Karlsson
Intern revisor


Rickard Sahlsten
Intern revisor

Revisionsberättelse

Organisationsnummer 716443-9395

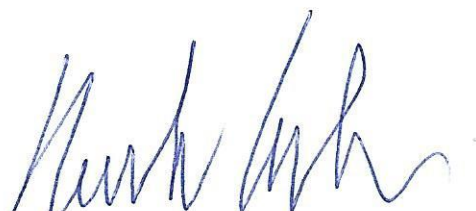
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för året 1/1 till 31/12 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi genomfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningsstadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för uttalandet nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker:

- Att resultat och balansräkning fastställs,
 -
- Att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
 -
- Att styrelsen ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 5 maj 2017



Robert Karlsson



Rickard Sahlsten

Av föreningen valda revisorer

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 123 000	6 817 467	6 817 000
Årsavgifter - lokaler	104 500	63 307	48 000
Årsavgifter - lokaler moms	530 860	545 701	558 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 000	1 402	1 000
Hyror lokaler	127 000	135 242	135 000
Hyror parkering	264 000	278 140	298 000
Hyror garage	938 000	822 500	810 000
Kabel-TV intäkter	66 000	66 720	66 000
Elintäkter	420 000	412 717	420 000
Elintäkter moms	40 000	41 934	0
Gemensamhetslokal	0	2 400	0
Gästlägenhet	35 000	35 262	40 000
Öresutjämning	0	-2	0
Övriga intäkter	-40 000	35 433	30 000
	9 609 360	9 258 221	9 223 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-1 525	0
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-39 387	-30 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-27 923	-56 000
Städning entreprenad	-17 000	-15 850	-16 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-30 000	-29 147	-27 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-40 000
Hissbesiktning	-10 000	-9 557	-10 000
Bevakning	0	-8 117	-4 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-4 727	-5 000
Gård	-10 000	-11 517	-10 000
Serviceavtal	-172 000	-149 142	-182 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-17 360	-20 000
Störningsjour och larm	-20 000	-8 020	-15 000
Brandskydd	-21 000	-76 529	-20 000
	-410 000	-398 800	-440 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	-1 784	-400 000
Brf Lägenheter	0	-1 172	0
Gemensamma utrymmen	0	-19 767	0
Tvättstuga	0	-44 313	0
Sophantering/återvinning	0	-11 705	0
Entré/trapphus	0	-26 213	0
Lås	0	-62 041	0
VVS	0	-17 915	0
Ventilation	0	-13 987	0
Elinstallationer	0	-18 137	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-38 863	0
Hiss	0	-32 130	0
Tak	0	-87 647	0
Fönster	0	-1 240	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 490	0
Vattenskada	0	-13 640	0
	-300 000	-396 045	-400 000

Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-900 000	0	0
Stambyte	0	-25 544	0
Fasad	0	-331 740	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-60 000
	-900 000	-357 284	-60 000
Taxebundna kostnader			
El	-700 000	-704 530	-700 000
Värme	-1 200 000	-1 347 554	-1 300 000
Vatten	-295 000	-320 996	-269 000
Sophämtning/renhållning	-208 000	-238 181	-200 000
Grovsopor	-7 000	-5 780	0
	-2 410 000	-2 617 041	-2 469 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-102 000	-74 615	-120 000
Tomträttsavgäld	-1 221 000	-1 221 000	-1 221 000
Kabel-TV	-183 000	-135 282	-178 000
	-1 506 000	-1 430 897	-1 519 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-324 218	-317 520	-263 918
	-324 218	-317 520	-263 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-5 481	-3 000
Medlemsinformation	-30 000	-38 441	0
Tele- och datakommunikation	-22 000	-21 914	-19 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-113 784	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 256	-5 000
Föreningskostnader	-40 000	-39 688	-23 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-7 258	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-6 538	-4 000
Förvaltningsarvode	-990 000	-1 014 947	-950 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-7 996	-20 000
Administration	-10 000	-14 532	-10 000
Korttidsinventarier	0	0	-10 000
Konsultarvode	-100 000	-400 569	-300 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 640	-9 000
	-1 262 000	-1 681 045	-1 367 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-246 000	-243 648	-177 000
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	-10 000	-10 000
Bilersättning skattefri	0	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-80 000	-61 350	-60 000
	-336 000	-314 998	-251 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-281 000	-280 463	-280 463
Yttertak K3	-64 000	-63 976	-29 380
Fasader/balkonger K3	-538 000	-1 288 238	-23 504
Fönster/dörrar och portar K3	-44 000	-44 070	-44 070
Stomkomplettering förening K3	-343 000	-342 469	-70 512
Stomkomplettering medlem K3	-106 000	-105 768	-105 769
Stamledning VA K3	-35 000	-35 256	-35 256
Värmesystem K3	-65 000	-65 249	-45 833
Luftbehandlingssystem K3	-224 000	-161 665	0
Förbättringar	-6 000	0	-1 020 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-12 000	-78 396	-59 935
Hissar K3	-20 000	-20 146	-20 147
Markanläggning	0	0	-15 000
Utemiljö allmänt K3	-11 000	-14 561	0
Inventarier	-38 000	-38 124	-38 000
	-1 787 000	-2 538 384	-1 787 869

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 235 218	-10 052 013	-8 557 787
RÖRELSERESULTAT	374 142	-793 792	665 213
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	105	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	189	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2 656	0
Låneräntor	-328 000	-163 080	-580 000
Övriga räntekostnader	0	-231	0
	-328 000	-160 361	-580 000
RESULTAT	46 142	-954 153	85 213