

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-15 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2005-07-15 och ekonomiska plan 2006-01-14 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten Heden 21:8 med adress Sten Sturegatan 10 och Bohusgatan 2 förvärvades 2005. Fastigheten består av ett hus i sex våningar.

Fastigheten har 18 st lägenheter och 1 st lokal. Av lägenheterna upplåts 17 st med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningens säte är Göteborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året förändrades villkoren på ett av våra lån (3 MKR) och detta gav en lägre ränta (0,957 %) och därmed en minskad kostnad för föreningen. Lånet är bundet i tre år. Ingen amortering.

O A Tobiasson har utfört garantireparationer på balkonger och fasader. Vi har genomfört OVK besiktning och vår fastighet har nu godkänd OVK. Got Event har hos oss placerat mätutrustning för vibrationer som härrör från hoppande publik på Gamla Ullevi. Maximala vibrationer låg vid ett par tillfällen strax under gällande gränsvärde. Vi har därför begärt fortsatt mätning under 2017.

Vi har beställt installation av Öppen fiber från Telia i alla lägenheter och i vår källarlokal. Installationen sker våren 2017.

Städdag genomfördes 24 september med stort deltagande. 16 äldre cyklar kommer att säljas till en cykelhandlare.

Staketet mot Brf. Västgötagatan har tvättats och målats av frivilliga krafter och skadedjursbekämpning har utförts i och utanför fastigheten. En firma har satt nät under takfrisen mot innergården så att vi förhindrar att kajor kryper in och bygger bon. På innergården har sprickor tätats för att minska att vatten penetrerar genom tätskiktet. Störande vattenbrus i ledningar på Bohusgatan 2 har åtgärdats liksom luktproblem från avloppsventilation på våning 6.

Medlemsinformation

Ordinär årsstämma hölls 2016-05-12.

Styrelsesammansättning:

Sten-Åke Aronsson	ledamot
Helena Frilen	ledamot
Bo Engberg	ledamot
Andreas Engberg	suppleant

Arthur Kozak på Bo Revision är vald revisor av stämman. *AK*

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

Valberedningen består av Iren Moberg och Mikael Boquist.

Under året hölls det 6 st protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 27.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 27.

Inga överlåtelser har skett under året.

Firmatecknare: tecknas av styrelsen

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 523 395	1 595 884	1 470 158	1 531 334
Resultat efter finansiella poster	185 499	122 674	-61 247	109 307
Soliditet (%)	63	62	61	61
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	531	575	525	554
El totalyta (kr/kvm)	7	7	6	9
VA totalyta (kr/kvm)	16	16	14	13
Värme totalyta (kr/kvm)	109	97	95	114
Lån bostadsrättsyta (kr/kvm)	6 080	6 080	6 392	6 286

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 368 461	5 132 725	377 219	0	-335 399
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			134 862		-134 862
Årets resultat					185 499
Belopp vid årets utgång	25 368 461	5 132 725	512 081	0	-284 762

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-470 261
Årets resultat	<u>185 499</u>
	-284 762

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	192 333
Balanseras i ny räkning	<u>-477 095</u>
	-284 762

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

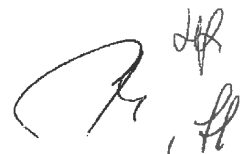
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. ^{AK}

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 523 395	1 595 884
Summa rörelseintäkter		1 523 395	1 595 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-590 642	-551 761
Underhållskostnader		-62 346	-92 983
Övriga externa kostnader		-92 852	-134 828
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 089	-317 089
Summa rörelsekostnader		-1 062 929	-1 096 661
Rörelseresultat		460 466	499 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 976	-376 852
Summa finansiella poster		-274 967	-376 549
Resultat efter finansiella poster		185 499	122 674
Resultat före skatt		185 499	122 674
Årets resultat		185 499	122 674 ^{AK}



Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

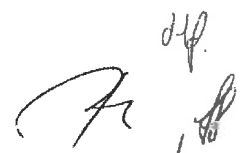
Org.nr. 769612-7914

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	5	39 927 194	40 244 283
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>39 927 194</u>	<u>40 244 283</u>
Summa anläggningstillgångar		39 927 194	40 244 283

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	1 113
Övriga fordringar	6	<u>989 440</u>	<u>458 077</u>
Summa kortfristiga fordringar		989 440	459 190
Summa omsättningstillgångar		989 440	459 190

SUMMA TILLGÅNGAR 40 916 634 40 703 473 RK

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

25 368 461

25 368 461

Fond för yttre underhåll

512 081

377 219

Summa bundet eget kapital

25 880 542

25 745 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-470 261

-458 073

Årets resultat

185 499

122 674

Summa fritt eget kapital

-284 762

-335 399

Summa eget kapital

25 595 780

25 410 281

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7,8

15 000 000

15 000 000

Summa långfristiga skulder

15 000 000

15 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

33 185

31 767

Skatteskulder

61 848

59 360

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

225 821

202 065

Summa kortfristiga skulder

320 854

293 192

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 916 634

40 703 473_{AK}

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Förbättringsåtgärder	100

Byggnaden och förbättringsåtgärderna skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 344 192	1 418 232
Hysesintäkter lokaler	109 568	108 968
Hysesintäkter bostäder	67 164	65 004
Övriga intäkter	2 471	3 680
	<u>1 523 395</u>	<u>1 595 884</u>

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

NOTER

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel	38 834	38 457
Städning	53 385	50 831
Trädgårdsinköp	3 365	2 300
Förbrukningsmaterial	2 004	2 256
Snöröjning och sandning	8 760	16 466
Hissar serviceavtal	3 150	3 105
El	17 384	19 229
VA	41 402	40 730
Sophämtning	32 225	30 456
Gaturenhållning	7 193	7 143
Fjärrvärme	285 353	252 865
Fastighetsförsäkringspremie	48 006	39 051
Bredband, TV, Telefoni	17 647	17 200
Fastighetsskatt	31 934	29 914
Lokalhyra	0	1 758
	<u>590 642</u>	<u>551 761</u>

Not 4 Personal	2016	2015
-----------------------	-------------	-------------

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>41 229 514</u>	<u>41 229 514</u>
Utgående anskaffningsvärden	41 229 514	41 229 514
Ingående avskrivningar	-985 231	-668 142
Årets avskrivningar	<u>-317 089</u>	<u>-317 089</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 302 320</u>	<u>-985 231</u>
Redovisat värde	39 927 194	40 244 283
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	40 340 000	23 620 000
Byggnader	<u>23 771 000</u>	<u>21 334 000</u>
	64 111 000	44 954 000

Av bokfört värde utgör mark med 9.520.596 kr (9.520.596 kr)

AK

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

NOTER

Not 6 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedel	988 625	456 645
Övriga fordringar	815	1 432
	<u>989 440</u>	<u>458 077</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Swedbank	1,61	2020-09-25	7 000 000	0
Swedbank	0,96	2019-02-25	3 000 000	0
Nordea	2,09	2019-08-21	5 000 000	0
			<u>15 000 000</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 000 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 000 000

Not 8 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	19 950 000	19 950 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Installation av Öppen fiber kommer att ske i mars - april 2017. Inga större underhållsåtgärder har planerats för år 2017. AK

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

Org.nr. 769612-7914

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 2613 kvm varav 2530 kvm bostadsrättsyta.


Göteborg 2017-04-18


Sten-Ake Aronsson
Styrelseledamot


Helena Frilen
Styrelseledamot


Bo Engberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 - 2017

Borevision AB

Arthur Kozak
Extern Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heden 21:8, org.nr. 769612-7914

Sammanfattning av årsredovisningen

Översikt

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 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 för föreningen.

Översikt över grundlagen

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 revisionssed 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.

Säkerhetsfaktorer

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.

Rimlig säkerhet

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.

Mitt mål om ansvar för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

Mitt mål

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Mitt uttalande

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.

Mitt mål om mål

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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 24 / 4 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB