

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Godhemsgatan 13



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13

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 2016 och 2025.
- 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 att höjas.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Tobias Henrik Karlsson	Ledamot
Jarmo Henrik Nyman	Ledamot
Hanna Borgblad	Ledamot

Lena Kristina Borgström	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Louise Gremner	Ordinarie Extern	Gremner & Co AB
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Billy Berg	
Fredrika Trollby	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-12. Extra stämma med anledning av att styrelsen sökte mandat för att sälja föreningens vind.

Extra föreningsstämma hölls 2016-11-12. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar, trivselregler och detaljfråga i processen med försäljningen av föreningens vind.

Extra föreningsstämma hölls 2016-01-14. Extra stämma med anledning av fastighetsförvärv.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Kungsladugård 36:7	1934	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

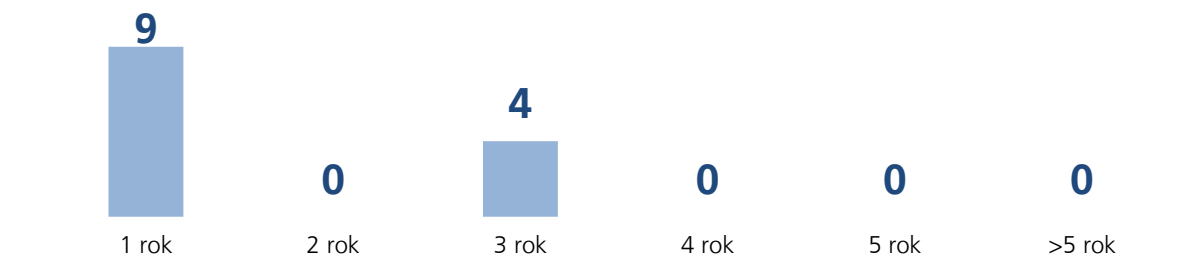
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 626 m², varav 626 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
VVS tillsyn gällande läckande tappvatten	2016	Genomgång av samtliga lägenheter. Samtliga läckande tappställen åtgärdade.
Ventilationsarbeten	2016	Sotning av kanaler, öppning av väggkanaler och installation av munstycken på dessa utförd. Mer ventilationsarbeten är planerade.
Uppgradering av fastighetsnät för bredband och TV	2016	Fastighetens IT-nät uppgraderades under hösten 2016.
Underhåll av fönster mot Godhemsgatan	2016	OK.
Rivning av byggd källarvägg	2016	Ej nödvändig, nämnd källarvägg existerar ej.
Brandskyddsdocumentation	2016	Utförd, uppföljningsåtgärder beställda.
Energideklaration	2016	OK.
Elarbete. Jordfelsbrytare och gruppsscheman	2016	OK.
Underhåll av entrédörrar samt port	2016	Underhåll av entrédörrar utförd. I samband med detta installerades kodlås i portarna till trappuppgångarna. Port behöver fortfarande underhåll.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2017	Föreningen planerar att bygga lägenheter på idag oanvänd vind, i samband med detta kan flera punkter på underhållsplanen utföras.
Ny dränering samt dagvatten	2017	Föreningen planerar att bygga lägenheter på idag oanvänd vind, i samband med detta kan flera punkter på underhållsplanen utföras.
Byte av tak	2017	Föreningen planerar att bygga lägenheten på idag oanvänd vind, i samband med detta kan flera punkter på underhållsplanen utföras.
Underhåll/byte av träfasad	2017	Föreningen planerar att bygga lägenheten på idag oanvänd vind, i samband med detta kan flera punkter på underhållsplanen utföras.
Renovering av tvättstuga samt byte av brunn och tvättmaskin	2018 - 2021	Rutinkontroll av tvättmaskin och torktumlare. Maskinerna bedöms vara i gott skick.
Stambyte vatten & avlopp	2018 - 2021	Avloppsstammar filmades under 2016, statusen på stammarna bedömdes generellt vara god.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trappuppgångar och golv i källargång och tvättstuga.	Rent Hus
Jouravtal gällande tekniska fel och snöröjning	MBA Fastighetsservice
Gruppavtal för bredband	ComHem
Varmvatten till fastigheten	Familjebostäder
Elleveranser till föreningsgemensamma utrymmen	GodEL i Sverige AB
Avfallshantering och vattenleveranser	Göteborgs Stad

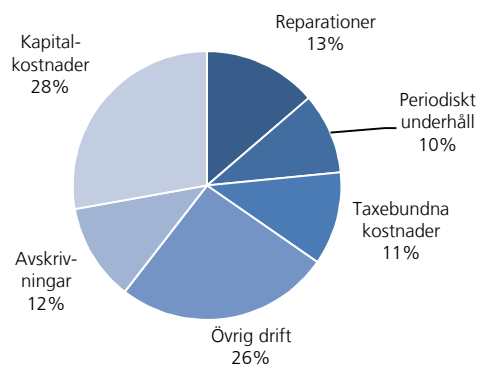
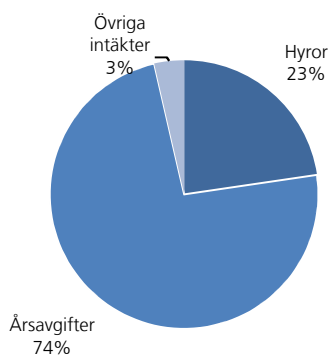
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	402 926	0
Finansiella intäkter	40	0
Medlemsinsatser	14 370 873	0
Ökning av långfristiga skulder	6 815 489	0
Ökning av kortfristiga skulder	216 532	0
	21 805 860	0
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	459 193	0
Finansiella kostnader	210 958	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	18 353 610	0
Ökning av kortfristiga fordringar	186 326	0
	19 210 086	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 595 773	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 595 773	0

*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.

Fastigheten ägdes inte av föreningen vid ingången av aktuellt räkenskapsår, således betalas ingen fastighetsskatt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tog på tillträdesdagen 1 mars 2016 över en fastighet med delvis eftersatt underhåll. Styrelsen har under året haft god hjälp av den tekniska besiktning som Morgan Westlund gjorde i augusti 2015 och som legat till grund för den underhållsplan som det arbetats efter.

Fokus har legat på att åtgärda punkter som ger säkrare och bättre boendemiljö för medlemmarna, såsom utbyte av elcentraler/jordfelsbrytare, installation av kodlås, åtgärder av läckande vatten och dåliga fönster samt brandskyddsdokumentation. En del punkter som var tänkta att hinnas med under 2016 har vi fått skjuta på till 2017, då dessa bedömts vara icke-akuta. Det gäller till exempel putslagning av källarmur och ny dränering.

I föreningen har också hållits två extra föreningsstämmor där medlemmarna gett styrelsen mandat att genomföra en försäljning av den outnyttjade och delvis bebyggda vinden, för byggande och upplåtande av nya lägenheter/boytor som kommer att ge föreningen större avgiftsintäkter och en stärkt ekonomi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	475
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 887
Elkostnad/m ² totalyta	18
Värmekostnad/m ² totalyta	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	337
Soliditet (%)	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-356
Nettoomsättning (tkr)	403

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 626 m² bostäder.

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	14 363 855	14 363 855	0	0
Upplåtelseavgifter	7 018	7 018	0	0
Fond för yttre underhåll	3 803 484	3 803 484	0	0
S:a bundet eget kapital	18 174 357	18 174 357	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 803 484	-3 803 484	0	0
Årets resultat	-356 376	-356 376	0	0
S:a ansamlad förlust	-4 159 860	-4 159 860	0	0
S:a eget kapital	14 014 497	14 014 497	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-356 376
reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	-3 787 500
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-15 984
summa balanserat resultat	-4 159 860

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

74 155
-4 085 705

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	402 926	0
Summa rörelseintäkter		402 926	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-381 259	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 564	0
Personalkostnader	Not 5	-12 370	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-89 191	0
Summa rörelsekostnader		-548 384	0
RÖRELSERESULTAT		-145 458	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 958	0
Summa finansiella poster		-210 918	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-356 376	0
ÅRETS RESULTAT		-356 376	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	18 264 419	0
Summa materiella anläggningstillgångar	18 264 419	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 264 419	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	317 598	0
Summa kortfristiga fordringar	317 598	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 464 501	0
Summa kassa och bank	2 464 501	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 782 099	0
SUMMA TILLGÅNGAR	21 046 518	0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 370 873	0
Fond för yttre underhåll	Not 9	3 803 484	0
Summa bundet eget kapital		18 174 357	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 803 484	0
Årets resultat		-356 376	0
Summa fritt eget kapital		-4 159 860	0
SUMMA EGET KAPITAL		14 014 497	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	6 780 989	0
Summa långfristiga skulder		6 780 989	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	34 500	0
Leverantörsskulder		28 195	0
Övriga skulder		120 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	68 337	0
Summa kortfristiga skulder		251 032	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 046 518	0

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges

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 årsboksutet. 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	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	297 224	0
Hyror bostäder	80 900	0
Hyror parkering	10 386	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 391	0
Öresutjämning	25	0
	402 926	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	779	0
	Snöröjning/sandning	3 750	0
	Städning entreprenad	9 773	0
	Städning enligt beställning	2 950	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 625	0
	Myndighetstillsyn	8 500	0
	Serviceavtal	5 500	0
	Förbrukningsmateriel	11 080	0
	Brandskydd	18 656	0
		67 613	0
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 069	0
	Entré/trapphus	7 639	0
	Lås	1 528	0
	Ventilation	22 563	0
	Elinstallationer	17 808	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	53 000	0
		103 607	0
	Periodiskt underhåll		
	VVS	27 000	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	47 155	0
		74 155	0
	Taxebundna kostnader		
	El	11 333	0
	Värme	43 547	0
	Vatten	22 949	0
	Sophämtning/renhållning	7 382	0
		85 211	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 237	0
	Kabel-TV	32 436	0
		50 673	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	381 259	0
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 530	0
	Föreningskostnader	1 850	0
	Förvaltningsarvode	27 851	0
	Administration	30 458	0
	Konsultarvode	3 875	0
		65 564	0

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	9 413	0
	Sociala kostnader	2 958	0
		12 370	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	89 191	0
		89 191	0
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	18 353 610	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 353 610	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 191	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-89 191	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 264 419	0
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 461 450	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	0
	Taxeringsvärde mark	4 256 000	0
		10 656 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 656 000	0
		10 656 000	0
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	8 890	0
	Klientmedel hos SBC	131 272	0
	Fordringar	151 289	0
	Avräkning övrigt	26 147	0
		317 598	0

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	15 984	0
	Reservering enligt ekonomisk plan	3 787 500	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 803 484	0

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,540 %	3 391 364	0	2017-03-01
	Nordea	1,970 %	1 141 375	0	2021-02-17
	Nordea	1,620 %	1 141 375	0	2020-02-19
	Nordea	1,270 %	1 141 375	0	2019-02-20
	Summa skulder till kreditinstitut		6 815 489	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 500	0	
			6 780 989	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 608 489 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 875 000	0

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	En fusion skedde i februari 2017 mellan bostadsrättsföreningen och Byggnadsföreningen Rödklövern nr 7 upa, org. nr 757201-8153.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	9 413	0
	Sociala avgifter	2 958	0
	Ränta	6 200	0
	Förutbetalda avgifter & hyror	49 767	0
		68 337	0

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 6 2017

Tobias Karlsson

Tobias Henrik Karlsson
Ledamot

Jarmo Nyman

Jarmo Henrik Nyman
Ledamot

HB

Hanna Borgblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2017

Louise Gremner

Louise Gremner
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13,
org nr 769625-5756**

Jag har enligt god redovisningssed granskat årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2016.

Årsbokslut är upprättat enligt god redovisningssed och vid revision har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman

- att fastställa resultat- och balansräkning
- att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition
- samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Göteborg den 8 juni 2017

Av föreningen vald revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Louise Gremner', written over a horizontal line.

Louise Gremner